

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**

**Báo cáo tài chính riêng**  
**cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**  
**đã được kiểm toán**



## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	06 – 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 – 12
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 – 46

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### **Khái quát**

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21 tháng 03 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001711 ngày 14 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0301248798 thay đổi lần 13 ngày 02 tháng 10 năm 2023.

Hoạt động chính của Công ty là: Thi công xây dựng, cho thuê nhà xưởng.

Trụ sở chính của Công ty tại 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

**Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát năm tài chính 2024 và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

### **Hội đồng Quản trị**

Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch	
Ông Chu Quang Huân	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Tâm	Thành viên	
Ông Hoàng Văn Thắng	Thành viên	Đến ngày 22/04/2024
Ông Hồ Viết Trung	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên độc lập	Từ ngày 22/04/2024

### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng Giám đốc	
Ông Chu Quang Huân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/04/2024 đến 01/12/2024
Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc tài chính	

### **Ban kiểm soát**

Bà Trần Thị Bình An	Trưởng ban	
Bà Lê Thị Minh	Thành viên	
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên	Đến ngày 22/04/2024
Bà Lê Thị Tình	Thành viên	Từ ngày 22/04/2024

### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Minh Tâm.

Ông Chu Quang Huân được Ông Nguyễn Minh Tâm ủy quyền quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Nội dung ủy quyền bao gồm quyền quyết định, phê duyệt, ký các hồ sơ, tờ trình, công văn, chứng từ thanh toán theo giấy ủy quyền số 32/2025/UQ/DCF ngày 19/03/2025.

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng năm 2024 cho Công ty.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính riêng**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**CHU QUANG HUÂN**

Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Số: 30.12.6.1/24/BCTC/NVA.VP

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1, được lập ngày 28/03/2025, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Kiểm toán NVA**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Lê Hồng Đào**

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 1732-2023-152-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

**Kiểm toán viên**

**Lê Thị Như Ngọc**

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 4799-2024-152-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>626.082.910.539</b>	<b>507.713.443.998</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>10.207.177.762</b>	<b>26.393.593.765</b>
1. Tiền	111		10.207.177.762	26.393.593.765
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>428.970.467.702</b>	<b>409.369.871.284</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	366.216.481.561	210.396.666.101
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	65.463.388.607	61.157.375.793
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	2.465.791.741	137.815.829.390
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(5.175.194.207)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>147.023.892.756</b>	<b>48.245.409.364</b>
1. Hàng tồn kho	141		147.023.892.756	48.245.409.364
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>39.881.372.319</b>	<b>23.704.569.585</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	2.478.618.743	1.928.233.436
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		37.402.753.576	21.776.336.149
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>427.478.748.181</b>	<b>231.004.326.017</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>315.291.350.000</b>	<b>262.650.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	315.291.350.000	262.650.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>61.488.259.872</b>	<b>49.940.160.503</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	52.582.291.876	40.470.879.423
- Nguyên giá	222		81.550.112.701	65.014.658.423
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(28.967.820.825)	(24.543.779.000)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	850.548.300	1.405.116.480
- Nguyên giá	225		2.218.272.727	2.218.272.727
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(1.367.724.427)	(813.156.247)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	8.055.419.696	8.064.164.600
- Nguyên giá	228		12.406.366.889	12.041.716.889
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.350.947.193)	(3.977.552.289)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.712.660.436</b>	<b>4.086.294.510</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	4.712.660.436	4.086.294.510
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>12.458.527.108</b>	<b>160.295.983.781</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		15.000.000.000	15.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	150.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2.541.472.892)	(4.704.016.219)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>33.527.950.765</b>	<b>16.419.237.223</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	33.527.950.765	16.419.237.223
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.053.561.658.720</b>	<b>738.717.770.015</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>568.889.289.704</b>	<b>291.839.912.311</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>566.108.770.664</b>	<b>286.324.290.871</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	262.355.736.277	80.772.488.553
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	42.282.366.252	21.441.093.255
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	8.122.073.033	11.379.914.017
4. Phải trả người lao động	314		13.260.893.786	2.708.400.004
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	46.172.129.765	24.215.620.764
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	-	54.545.455
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	10.934.433.777	846.996.710
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	181.040.358.837	144.182.106.447
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.940.778.937	723.125.666
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.780.519.040</b>	<b>5.515.621.440</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	2.000.000.000	2.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	780.519.040	3.515.621.440
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>484.672.369.016</b>	<b>446.877.857.704</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.20	<b>484.672.369.016</b>	<b>446.877.857.704</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100.598.505.300	100.598.505.300
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		30.876.258.334	29.816.489.487
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		53.197.605.382	16.462.862.917
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		13.813.440.799	5.865.174.444
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		39.384.164.583	10.597.688.473
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.053.561.658.720</b>	<b>738.717.770.015</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc







Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Chu Quang Huân

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.326.405.070.911	610.053.280.549
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.326.405.070.911	610.053.280.549
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.217.276.144.832	542.943.860.468
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		109.128.926.079	67.109.420.081
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	97.972.493	110.528.933
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.752.243.372	37.686.725.596
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.914.786.699	34.031.495.582
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	594.949.485	441.236.272
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	52.227.255.869	34.837.675.783
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		49.652.449.846	(5.745.688.637)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.871.377.587	26.924.155.305
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.504.208.984	742.779.686
13. Lợi nhuận khác	40		367.168.603	26.181.375.619
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		50.019.618.449	20.435.686.982
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	10.635.453.866	9.837.998.509
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		39.384.164.583	10.597.688.473

Người lập biểu

Kê toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc



Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Chu Quang Huân

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
 (theo phương pháp gián tiếp)  
 Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		50.019.618.449	20.435.686.982
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		5.529.277.654	4.511.074.551
- Các khoản dự phòng	03		3.012.650.880	2.162.543.327
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(269.336.182)	1.967.309.444
- Chi phí lãi vay	06		8.914.786.699	34.031.495.582
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		67.206.997.500	63.108.109.886
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(355.430.908.052)	(82.702.337.154)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(98.778.483.392)	11.146.219.847
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		246.867.947.468	20.105.531.523
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(17.659.098.849)	(13.196.705.765)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.914.786.699)	(34.817.550.377)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(15.790.524.652)	(1.822.869.273)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(372.000.000)	(143.198.641)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(182.870.856.676)</b>	<b>(38.322.799.954)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(17.717.379.260)	(1.125.095.168)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		185.000.000	418.664.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(150.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		150.000.000.000	11.357.622.431
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		97.972.493	110.528.933
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>132.565.593.233</b>	<b>(139.238.279.259)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (tiếp theo)**


Đơn vị tính: VND

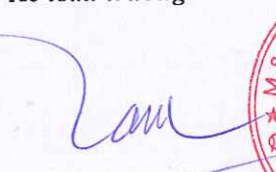
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	150.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		635.880.998.874	739.211.695.212
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(601.300.335.684)	(692.281.289.436)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(457.513.200)	(457.513.200)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.302.550)	(8.419.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>34.118.847.440</b>	<b>196.464.473.076</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(16.186.416.003)</b>	<b>18.903.393.863</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>26.393.593.765</b>	<b>7.490.199.902</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>10.207.177.762</b>	<b>26.393.593.765</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc







Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Chu Quang Huân

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Năm 2024

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21 tháng 03 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001711 ngày 14 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0301248798 thay đổi lần 13 ngày 02 tháng 10 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Thi công xây dựng, cho thuê nhà xưởng.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty là không thể xác định.

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31/12/2024 là: 226 người (tại ngày 31/12/2023 là 191 người).

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 Công ty có công ty con như sau:

Tên Công ty con	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	Xây dựng	15.000.000.000	100%	100%

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng**

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính riêng.



## **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:

+ Đối với nợ phải thu: Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với nợ phải trả: Tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

+ Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm sau khi được bù trừ chênh lệch tăng với chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

## 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất giữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

### a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

### b) Đầu tư vào công ty con; Công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

### c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

### d) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập báo cáo tài chính riêng.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tổn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Khấu hao tài sản được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
Nhà cửa vật kiến trúc	17 - 25	17 - 25
Máy móc thiết bị	03 - 10	03 - 10
Phương tiện vận tải	05 - 10	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05	03 - 05
Tài sản cố định khác	03 - 18	03 - 18
Phần mềm máy tính	05	05
Quyền sử dụng đất	25	25

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định thuê tài chính**

Nguyên giá của tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao như tài sản cố định của Công ty. Đối với tài sản cố định thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích của tài sản thuê.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**10. Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thoả thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

#### 11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### 12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;

- Khi lập Báo cáo tài chính riêng, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

**14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

***Vốn khác của chủ sở hữu***

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến tài sản này.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội Đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán được xác lập.

***Các quỹ khác***

Các quỹ khác được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

**15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

#### *Các khoản giảm trừ doanh thu*

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng và ghi giảm doanh thu, trên báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo (năm trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

#### 16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

#### 17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

#### 18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

#### 19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### 20. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### 21. Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải và các khoản vay.

##### Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### 22. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.2.

### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	1.206.765.386	1.260.460.823
Tiền gửi ngân hàng	9.000.412.376	25.133.132.942
<b>Cộng</b>	<b>10.207.177.762</b>	<b>26.393.593.765</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	Cuối năm				Đầu năm			
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>								
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	100%	15.000.000.000	2.541.472.892	(*)	100%	15.000.000.000	2.541.472.892	(*)
<b>Cộng</b>		<b>15.000.000.000</b>	<b>2.541.472.892</b>			<b>15.000.000.000</b>	<b>2.541.472.892</b>	
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>								
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt (**)	-	-	-	-	42,86%	150.000.000.000	2.162.543.327	(*)
<b>Cộng</b>		<b>-</b>	<b>-</b>			<b>150.000.000.000</b>	<b>2.162.543.327</b>	

**Ghi chú:** Quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con, công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại các công ty này.

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết trên thị trường và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(\*\*) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt trong năm đã được chuyển nhượng toàn bộ cho ông Trần Xuân Quang với giá trị chuyển nhượng là 150 tỷ đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 06.2024/HDCN/DCF-TQX ngày 27/06/2024.

**Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	4.704.016.219	4.691.163.774
Trích lập trong năm	842.193.613	2.793.870.634
Hoàn nhập trong năm	3.004.736.940	2.781.018.189
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.541.472.892</b>	<b>4.704.016.219</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Các giao dịch chủ yếu phát sinh trong năm với Công ty con, công ty liên kết: Xem thuyết minh VII.2

**3. Phải thu khách hàng**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>366.216.481.561</b>	<b>210.396.666.101</b>
Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỳ Nguyên Mới	37.516.832.576	367.941.116
Công ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	60.296.314.908	58.407.479.551
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Dịch Vụ Du Lịch Hải Thuận	10.534.103.190	79.169.096.686
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc An Gia	47.457.446.426	-
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn	58.464.385.151	-
Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam	41.488.186.117	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	110.459.213.193	72.452.148.748
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>366.216.481.561</b>	<b>210.396.666.101</b>

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

**4. Trả trước cho người bán**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>65.463.388.607</b>	<b>61.157.375.793</b>
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Eras Land	-	34.000.000.000
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Xây Dựng Phú Khải	9.150.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Xd TM DV Nguyên Đan	9.322.969.977	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại An Hiệp Phát	15.949.234.884	-
Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Điểm Nổi	7.355.212.423	-
Các đối tượng khác	23.685.971.323	27.157.375.793
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>65.463.388.607</b>	<b>61.157.375.793</b>

c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**5. Phải thu khác**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.465.791.741</b>	<b>137.815.829.390</b>
Tạm ứng	1.569.191.245	1.394.387.531
Công ty CP Đầu tư Eras Bình Thuận	-	6.200.000.000
Công ty TNHH Dược Liệu Xanh	-	108.196.249.315
Công ty CP Đầu tư BĐS Eras Land	-	13.030.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam – tiền phạt	-	8.035.000.000
Phải thu khác	896.600.496	960.192.544
<b>b) Dài hạn</b>	<b>315.291.350.000</b>	<b>262.650.000</b>
Ký quỹ, ký cược dài hạn	291.350.000	262.650.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên (*)	160.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View (**)	155.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>317.757.141.741</b>	<b>138.078.479.390</b>

**c) Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.**

(\*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên theo hợp đồng hợp tác số 06/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 20/06/2024 để thực hiện dự án "Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Đambri" tại xã Đambri, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng có diện tích 413.783,50 m<sup>2</sup>, tổng số tiền Công ty góp vốn hợp tác là 160.000.000.000 VND (tương đương 15,6% trên tổng giá trị dự toán đầu tư). Phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, thời hạn hợp tác: tính từ ngày ký hợp đồng đến khi dự án được quyết toán. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên sẽ làm đại diện pháp nhân và chịu trách nhiệm pháp lý để đảm bảo Dự án đi vào hoạt động, vận hành theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Số dư của khoản góp vốn hợp tác đến ngày 31/12/2024 là 160.000.000.000 VND.

(\*\*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View theo hợp đồng hợp tác số 2024.1607-HĐHT/DCF-GRV ngày 16/07/2024 để thực hiện dự án "Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Green View" tại xã Đambri, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng có diện tích 98.337 m<sup>2</sup>, số tiền Công ty góp vốn hợp tác là 155.000.000.000 VND (tương đương 15,6% trên tổng giá trị dự toán đầu tư). Phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, thời hạn hợp tác: 48 tháng. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View sẽ làm đại diện pháp nhân và chịu trách nhiệm pháp lý để dự án được chấp thuận đi vào hoạt động, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cung cấp ra thị trường sản phẩm chất lượng cao phù hợp với nhu cầu thị trường. Số dư của khoản góp vốn hợp tác đến ngày 31/12/2024 là 155.000.000.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**6. Nợ xấu**

*Đơn vị tính: VND*

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>1.866.301.907</b>	<b>1.866.301.907</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ Phần Thương Mại - Sản Xuất Xây Dựng Hưng Thịnh	1.866.301.907	1.866.301.907	-	-	-	-
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>4.726.989.000</b>	<b>3.308.892.300</b>	<b>1.418.096.700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH SX TM Tư Vấn Xây Dựng Bình Nam Đại	4.726.989.000	3.308.892.300	1.418.096.700	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.593.290.907</b>	<b>5.175.194.207</b>	<b>1.418.096.700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**7. Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	9.689.842.274	-	4.028.102.216	-
Công cụ, dụng cụ	1.012.356.316	-	1.715.867.935	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	136.321.694.166	-	42.501.439.213	-
<b>Cộng</b>	<b>147.023.892.756</b>	<b>-</b>	<b>48.245.409.364</b>	<b>-</b>

**8. Xây dựng cơ bản dở dang**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Cải tạo văn phòng	4.712.660.436	4.086.294.510
<b>Cộng</b>	<b>4.712.660.436</b>	<b>4.086.294.510</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

	<b>Nhà cửa vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc, thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b><i>Nguyên giá tài sản cố định hữu hình</i></b>					
Số dư đầu năm	40.158.709.536	18.599.111.480	4.393.360.191	1.863.477.216	65.014.658.423
Số tăng trong năm	-	15.318.030.000	118.333.334	1.290.000.000	16.726.363.334
- Mua sắm mới	-	15.318.030.000	118.333.334	1.290.000.000	16.726.363.334
Số giảm trong năm	-	-	190.909.056	-	190.909.056
- Thanh lý nhượng bán	-	-	190.909.056	-	190.909.056
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>40.158.709.536</b>	<b>33.917.141.480</b>	<b>4.320.784.469</b>	<b>3.153.477.216</b>	<b>81.550.112.701</b>
<b><i>Giá trị đã hao mòn</i></b>					
Số dư đầu năm	17.841.538.417	3.824.518.528	2.269.119.274	608.602.781	24.543.779.000
Khấu hao trong năm	1.492.041.299	2.241.043.367	505.223.792	363.006.112	4.601.314.570
Giảm trong năm	-	-	177.272.745	-	177.272.745
- Thanh lý nhượng bán	-	-	177.272.745	-	177.272.745
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>19.333.579.716</b>	<b>6.065.561.895</b>	<b>2.597.070.321</b>	<b>971.608.893</b>	<b>28.967.820.825</b>
<b><i>Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình</i></b>					
Tại ngày đầu năm	22.317.171.119	14.774.592.952	2.124.240.917	1.254.874.435	40.470.879.423
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>20.825.129.820</b>	<b>27.851.579.585</b>	<b>1.723.714.148</b>	<b>2.181.868.323</b>	<b>52.582.291.876</b>

**\* Ghi chú:**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 1.769.203.949 đồng.
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 30.197.923.172 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
<i>Nguyên giá tài sản cố định vô hình</i>			
Số dư đầu năm	10.793.470.889	1.248.246.000	12.041.716.889
Số tăng trong năm	-	364.650.000	364.650.000
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<b>10.793.470.889</b>	<b>1.612.896.000</b>	<b>12.406.366.889</b>
<i>Giá trị đã hao mòn</i>			
Số dư đầu năm	3.738.011.856	239.540.433	3.977.552.289
Khấu hao trong năm	213.801.792	159.593.112	373.394.904
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<b>3.951.813.648</b>	<b>399.133.545</b>	<b>4.350.947.193</b>
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình</i>			
Tại ngày đầu năm	7.055.459.033	1.008.705.567	8.064.164.600
Tại ngày cuối năm	<b>6.841.657.241</b>	<b>1.213.762.455</b>	<b>8.055.419.696</b>

**\* Ghi chú:**

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 413.700.000 đồng.
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : 6.841.657.241 đồng.

**11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải truyền dẫn
<i>Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính</i>	
Số dư đầu năm	2.218.272.727
Số tăng trong năm	-
Số giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<b>2.218.272.727</b>
<i>Giá trị đã hao mòn</i>	
Số dư đầu năm	813.156.247
Khấu hao trong năm	554.568.180
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<b>1.367.724.427</b>
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định thuê tài chính</i>	
Tại ngày đầu năm	1.405.116.480
Tại ngày cuối năm	<b>850.548.300</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**12. Chi phí trả trước**

	<u>Cuối năm</u> VND	<u>Đầu năm</u> VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.478.618.743</b>	<b>1.928.233.436</b>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	413.969.045	300.221.420
Chi phí khác	2.064.649.698	1.628.012.016
<b>b) Dài hạn</b>	<b>33.527.950.765</b>	<b>16.419.237.223</b>
Chi phí sửa chữa cải tạo	-	402.369.296
Công cụ dụng cụ xuất dùng	32.947.763.655	15.836.370.562
Chi phí khác	580.187.110	180.497.365
<b>Cộng</b>	<b><u>36.006.569.508</u></b>	<b><u>18.347.470.659</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**13. Vay và nợ thuê tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ
<b>a) Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>181.040.358.837</b>	<b>181.040.358.837</b>	<b>638.158.588.074</b>	<b>601.300.335.684</b>	<b>144.182.106.447</b>	<b>144.182.106.447</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>178.762.769.637</b>	<b>178.762.769.637</b>	<b>635.880.998.874</b>	<b>599.480.259.684</b>	<b>142.362.030.447</b>	<b>142.362.030.447</b>
Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á - CN An Đông (a1)	178.762.769.637	178.762.769.637	634.332.756.057	597.932.016.867	142.362.030.447	142.362.030.447
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	-	-	1.548.242.817	1.548.242.817	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>2.277.589.200</b>	<b>2.277.589.200</b>	<b>2.277.589.200</b>	<b>1.820.076.000</b>	<b>1.820.076.000</b>	<b>1.820.076.000</b>
Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á - CN An Đông (b1)	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	457.513.200	457.513.200	457.513.200	-	-	-
<b>b) Vay và nợ dài hạn</b>	<b>780.519.040</b>	<b>780.519.040</b>	-	<b>2.735.102.400</b>	<b>3.515.621.440</b>	<b>3.515.621.440</b>
<b>Vay dài hạn</b>	<b>536.358.940</b>	<b>536.358.940</b>	-	<b>1.820.076.000</b>	<b>2.356.434.940</b>	<b>2.356.434.940</b>
Ngân Hàng TMCP Nam Á - Chi Nhánh An Đông (b1)	536.358.940	536.358.940	-	1.820.076.000	2.356.434.940	2.356.434.940
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>244.160.100</b>	<b>244.160.100</b>	-	<b>915.026.400</b>	<b>1.159.186.500</b>	<b>1.159.186.500</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	244.160.100	244.160.100	-	915.026.400	1.159.186.500	1.159.186.500
<b>Cộng</b>	<b>181.820.877.877</b>	<b>181.820.877.877</b>	<b>638.158.588.074</b>	<b>604.035.438.084</b>	<b>147.697.727.887</b>	<b>147.697.727.887</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

(a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng số 0242/2023/902-CV ngày 13/04/2023 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung, hạn mức cho vay tối đa là 800.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh là 800.000.000.000 VND, hạn mức phát hành L/C trả ngay/ trả chậm, UPAS L/C - UPAS L/C PLUS (Nhập khẩu/ nội địa) tối đa 50.000.000.000 VND hoặc ngoại tệ tương đương, thời hạn vay không quá 12 tháng/GNN, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh xây dựng và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo được ghi chi tiết trong hợp đồng và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 13/05/2023; số 02/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 28/06/2023; số 03/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 29/06/2023, số 04/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 22/09/2023, số 05/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 15/11/2023, số 06/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 02/01/2024, số 07/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 09/05/2024, số 08/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 27/06/2024.

(b1) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/12/2021. Số tiền vay tối đa là 50.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: đầu tư xây dựng, mở rộng xưởng kết cấu thép, đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0002/2021/902-BĐ ngày 07/01/2021, hợp đồng thế chấp tài sản số 0033/2021/902-BĐ ngày 05/10/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/12/2021. Số dư tại 31/12/2024 là 2.356.434.940 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 1.820.076.000 VNĐ).

(b2) Nợ thuê tài chính dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo 2 Hợp đồng cho thuê tài chính:

Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022 thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 31/12/2022, từ ngày 01/01/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh. Số dư tại 31/12/2024 là 400.552.592 VND (trong đó nợ thuê tài chính đến hạn trả là 289.444.416 VND).

Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202207046 ngày 26/07/2022 thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 01/02/2023, từ ngày 01/02/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh. Số dư tại 31/12/2024 là 301.120.708 VND (trong đó nợ thuê tài chính đến hạn trả là 168.068.784 VND).

**c. Chi tiết thanh toán nợ thuê tài chính**

Đối tượng	Năm nay			Năm trước		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Trên 1 năm đến 5 năm	1.022.107.300	107.080.900	915.026.400	628.794.000	171.280.800	457.513.200



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**14. Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	<b>Cuối năm</b>		<b>Đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>262.355.736.277</b>	<b>262.355.736.277</b>	<b>80.772.488.553</b>	<b>80.772.488.553</b>
Công Ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Decofi - Hoàng ân	13.123.587.703	13.123.587.703	13.123.587.703	13.123.587.703
Công ty Cổ Phần Xây Dựng An Phú Gia	-	-	9.479.460.000	9.479.460.000
Công ty Cp Đầu Tư Xây Dựng Và Thương Mại Đông Tây	14.389.480.672	14.389.480.672	2.754.323.352	2.754.323.352
Công ty Cổ Phần Thép Nhân Luật Miền Nam	20.238.526.297	20.238.526.297	-	-
Công ty Cổ Phần Bê Tông Hồng Hà	13.003.287.751	13.003.287.751	-	-
Phải trả người bán khác	201.600.853.854	201.600.853.854	55.415.117.498	55.415.117.498
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>262.355.736.277</b>	<b>262.355.736.277</b>	<b>80.772.488.553</b>	<b>80.772.488.553</b>

**c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**15. Người mua trả tiền trước**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>42.282.366.252</b>	<b>21.441.093.255</b>
Công ty TNHH Biên Quê Hương - Phan Thiết	-	4.993.586.321
Công ty Cổ phần Thiên Bình Minh	-	2.264.381.896
Công ty TNHH Du lịch khách sạn Phúc Đạt	-	5.732.144.143
Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn	-	8.147.788.904
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Green View	9.376.263.981	-
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn	32.800.515.921	-
Đối tượng khác	105.586.350	303.191.991
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>42.282.366.252</b>	<b>21.441.093.255</b>

c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

**16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Đầu năm	Phải nộp trong năm	Đã nộp trong năm	Cuối năm
<b>a) Phải nộp</b>	<b>11.379.914.017</b>	<b>27.504.720.015</b>	<b>30.762.560.999</b>	<b>8.122.073.033</b>
Thuế giá trị gia tăng	1.720.062.298	12.824.628.659	11.972.280.759	2.572.410.198
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.527.675.585	10.635.453.866	15.790.524.652	4.372.604.799
Thuế thu nhập cá nhân	132.176.134	3.983.113.332	2.938.231.430	1.177.058.036
Thuế đất, tiền thuê đất	-	52.542.158	52.542.158	-
Thuế khác	-	8.982.000	8.982.000	-
<b>b) Phải thu</b>	-	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**17. Chi phí phải trả**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	46.172.129.765	24.215.620.764
Trích trước chi phí công trình	46.172.129.765	24.215.620.764
b) Dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>46.172.129.765</b>	<b>24.215.620.764</b>

**18. Phải trả khác**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	10.934.433.777	846.996.710
Kinh phí công đoàn	43.302.600	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	602.634.900	606.937.450
Phải trả trợ cấp thôi việc	-	58.435.149
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng WinBuild (*)	10.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	288.496.277	181.624.111
b) Dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>12.934.433.777</b>	<b>2.846.996.710</b>

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

(\*) Đây là khoản tiền Công ty được ủy quyền của Công ty Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn để thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng WinBuild theo Biên bản thống nhất về việc thanh toán bù trừ ba bên ngày 18/07/2024. Theo đó, Công ty ghi nhận giảm khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn trong tổng số tiền giảm trừ tạm ứng của hợp đồng số 01/2024/HDTTC/KS-DCF ngày 16/01/2024 và PLHĐ số 01/2024/PLHDTTC/KS-DCF ngày 16/07/2024.

**19. Doanh thu chưa thực hiện**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	-	54.545.455
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	54.545.455
b) Dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>54.545.455</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**20. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	<i>Đơn vị tính: VND</i>
					Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	100.873.505.300	29.100.496.283	7.440.359.493	287.414.361.076
Tăng vốn trong năm trước	150.000.000.000				150.000.000.000
Lãi trong năm trước				10.597.688.473	10.597.688.473
Chi phí phát hành cổ phần		(275.000.000)			(275.000.000)
Phân phối lợi nhuận năm 2022					
- Quỹ đầu tư phát triển			715.993.204	(715.993.204)	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi				(357.996.602)	(357.996.602)
- Thù lao HĐQT				(143.198.641)	(143.198.641)
- Thương ban điều hành			-	(357.996.602)	(357.996.602)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100.598.505.300</b>	<b>29.816.489.487</b>	<b>16.462.862.917</b>	<b>446.877.857.704</b>
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	100.598.505.300	29.816.489.487	16.462.862.917	446.877.857.704
Lãi trong năm nay				39.384.164.583	39.384.164.583
Phân phối lợi nhuận năm 2023					
- Quỹ đầu tư phát triển			1.059.768.847	(1.059.768.847)	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi				(794.826.635)	(794.826.635)
- Thương ban điều hành				(794.826.636)	(794.826.636)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100.598.505.300</b>	<b>30.876.258.334</b>	<b>53.197.605.382</b>	<b>484.672.369.016</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<b>Cuối năm VND</b>	<b>%</b>	<b>Đầu năm VND</b>	<b>%</b>
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	60.000.000.000	20,00%	60.000.000.000	20,00%
Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hoàng Vũ	41.194.700.000	13,73%	41.194.700.000	13,73%
Công ty Cổ Phần Đầu Tư 3T	10.000.590.000	3,33%	10.069.590.000	3,36%
Cổ đông khác	188.804.710.000	62,93%	188.735.710.000	62,91%
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100%</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	150.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	150.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000

d) Cổ phiếu	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng).

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán riêng	Cuối năm	Đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý	1.929.280.509	1.929.280.509

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.283.678.108.266	573.077.280.852
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	42.726.962.645	36.975.999.697
<b>Cộng</b>	<b>1.326.405.070.911</b>	<b>610.053.280.549</b>

Doanh thu với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

2. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.181.858.740.393	510.638.208.463
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	35.417.404.439	32.305.652.005
<b>Cộng</b>	<b>1.217.276.144.832</b>	<b>542.943.860.468</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	97.972.493	110.528.933
<b>Cộng</b>	<b>97.972.493</b>	<b>110.528.933</b>
4. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	8.914.786.699	34.031.495.582
Dự phòng và hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(2.162.543.327)	2.162.543.327
Lỗ chuyển nhượng công ty con	-	1.492.686.687
<b>Cộng</b>	<b>6.752.243.372</b>	<b>37.686.725.596</b>
5. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khác	594.949.485	441.236.272
<b>Cộng</b>	<b>594.949.485</b>	<b>441.236.272</b>
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lương	29.574.091.345	19.295.299.145
Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	3.221.032.860	4.898.280.130
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.092.891.006	1.020.115.720
Chi phí về thuế, phí	1.514.702.599	209.713.466
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	3.807.117.127	3.792.579.727
Chi phí khác	13.017.420.932	5.621.687.595
<b>Cộng</b>	<b>52.227.255.869</b>	<b>34.837.675.783</b>
7. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	171.363.689	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	308.636.090	25.327.640.477
Thu nhập khác	1.391.377.808	1.596.514.828
<b>Cộng</b>	<b>1.871.377.587</b>	<b>26.924.155.305</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thanh lý tài sản	-	558.470.193
Chi phí phạt hợp đồng và chi phí khác	1.504.208.984	184.309.493
<b>Cộng</b>	<b>1.504.208.984</b>	<b>742.779.686</b>

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	553.946.235.440	194.458.282.855
Chi phí nhân công	80.649.958.261	47.068.584.866
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.529.277.654	4.511.074.551
Chi phí dịch vụ mua ngoài	697.820.148.928	330.949.810.362
Chi phí khác bằng tiền	25.972.984.856	11.269.034.514
<b>Cộng</b>	<b>1.363.918.605.139</b>	<b>588.256.787.148</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50.019.618.449</b>	<b>20.435.686.982</b>
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	3.157.650.880	27.202.690.945
- Các khoản điều chỉnh tăng	5.320.194.207	27.202.690.945
+ Chi phí không được khấu trừ	5.320.194.207	3.087.630.065
+ Chi phí lãi vay không được trừ	-	24.115.060.880
- Các khoản điều chỉnh giảm	2.162.543.327	-
+ Thu nhập không chịu thuế	2.162.543.327	-
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>53.177.269.329</b>	<b>47.638.377.927</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay	10.635.453.866	9.527.675.585
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp các năm trước	-	310.322.924
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>10.635.453.866</b>	<b>9.837.998.509</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin sự kiện sau niên độ**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

**2. Thông tin về các bên liên quan**

**2.1 Danh mục các bên liên quan**

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	Cổ đông
Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hoàng Vũ	Cổ đông
Công ty Cổ Phần Đầu Tư 3T	Cổ đông
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	Công ty con
Công ty CP Bất động sản Eras Land	Bên liên quan đến cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên	Bên liên quan đến cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Định giá & Tư vấn Useful	Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu Tư Eras Holdings	Bên liên quan đến thành viên HĐQT
Công ty cổ phần chứng khoán Bảo Minh	Bên liên quan đến thành viên HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Green Việt Nam	Bên liên quan đến thành viên HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan đến thành viên HĐQT
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Bên liên quan đến Trưởng BKS
Công ty CP kho lạnh Kỳ nguyên mới	Bên liên quan đến thành viên BKS

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**2.2 Giao dịch với bên liên quan**

Trong năm Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ Phần Đầu Tư 3T	Mua hàng	-	16.350.403.940
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên	Hợp tác đầu tư	160.000.000.000	-
	Doanh thu thi công	427.054.890	103.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Chuyển nhượng vốn công ty liên kết	150.000.000.000	-
	Góp vốn vào công ty liên kết	-	150.000.000.000
	Doanh thu thi công	14.441.603.001	37.140.077.296
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Doanh thu cho thuê văn phòng, điện nước	123.002.579	242.648.888
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Doanh thu thi công	55.330.968.913	14.000.982.548
Công ty Cổ phần Định giá & Tư vấn Useful	Mua xe ô tô	118.333.334	-
	Thẩm định tài sản	2.727.273	48.827.273
Công ty cổ phần chứng khoán Bảo Minh	Phí tư vấn	50.000.000	180.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Hợp tác đầu tư	155.000.000.000	-
	Doanh thu thi công	-	1.753.136.850
Công ty TNHH Biên Quê hương Phan Thiết	Doanh thu thi công	137.640.524.586	32.342.599.972
Công ty CP kho lạnh Kỳ nguyên mới	Doanh thu thi công	175.408.111.907	1.166.639.867
	Doanh thu cho thuê văn phòng, điện nước	21.645.346	121.322.817
	Chi phí điện nước công trình	223.290.061	7.665.295
	Mua công cụ dụng cụ	55.050.505	-

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Cuối năm	Đầu năm
<b>Phải thu khách hàng (TM V.3)</b>	<b>114.151.884.597</b>	<b>458.731.101</b>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên	46.121.928	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	4.570.813.725	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	-	90.789.985
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	47.457.446.426	-
Công ty TNHH Biên Quê Hương - Phan Thiết	24.560.669.942	-
Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỳ Nguyên Mới	37.516.832.576	367.941.116

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

<b>Trả trước cho người bán (TM V.4)</b>				
Công ty CP Bất động sản Eras Land			-	34.000.000.000
			-	34.000.000.000
<b>Phải thu khác (TM V.5)</b>			315.000.000.000	21.065.000.000
Công ty CP Bất động sản Eras Land			-	13.030.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên			160.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Phát Triển Eco Green Việt Nam			-	8.035.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Green View			155.000.000.000	-
<b>Phải trả người bán (TM V.14)</b>			13.147.848.981	17.176.102.020
Công ty Cổ Phần Đầu Tư 3T			-	1.052.514.317
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi Hoàng Ân			13.123.587.703	13.123.587.703
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Phát Triển Eco Green Việt Nam			-	3.000.000.000
Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỹ Nguyên Mới			24.261.278	-
<b>Người mua trả trước (TM V.15)</b>			9.376.263.981	5.296.778.312
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt			-	303.191.991
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Green View			9.376.263.981	-
Công ty TNHH Biên Quê Hương - Phan Thiết			-	4.993.586.321

Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong năm:

Họ tên	Chức danh	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc</b>				
Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	311.000.000	125.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên HĐQT	Thù lao	60.000.000	90.000.000
Ông Phạm Duy Quang	Thành viên HĐQT	Thù lao	-	24.000.000
Ông Hoàng Văn Thắng	Thành viên HĐQT	Thù lao	-	70.000.000
Ông Hồ Việt Trung	Thành viên HĐQT	Thù lao	90.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Minh Tâm	Thành viên HĐQT	Thù lao	90.000.000	30.000.000
	Tổng GĐ	Thu nhập	1.667.826.245	1.054.967.370

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Họ tên	Chức danh	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Chu Quang Huân	Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao	90.000.000	30.000.000
	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	1.473.735.170	906.988.046
Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	264.232.016	-
<b>Ban Kiểm soát</b>				
Bà Trần Thị Bình An	Trưởng ban	Thù lao	212.000.000	108.000.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên	Thù lao	-	18.000.000
Bà Lê Thị Minh	Thành viên	Thù lao	102.000.000	45.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên	Thù lao	55.000.000	75.000.000
Bà Lê Thị Tinh	Thành viên	Thù lao	24.000.000	-
<b>Thành viên chủ chốt khác</b>				
Ông Lê Thanh Tùng	GĐ Tài chính	Thu nhập	662.804.150	-
Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Thu nhập	774.934.632	506.491.066

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**3. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

***Khu vực địa lý***

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

***Lĩnh vực kinh doanh***

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

**4. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.9, V.10 và V.13). Tại thời điểm 31/12/2024 Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

**5. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

***Phải thu khách hàng***

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

***Tiền gửi ngân hàng***

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**6. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>564.167.991.727</b>	<b>2.780.519.040</b>	<b>566.948.510.767</b>
Phải trả cho người bán	262.355.736.277	-	262.355.736.277
Người mua trả trước	42.282.366.252	-	42.282.366.252
Vay và nợ thuê tài chính	181.040.358.837	780.519.040	181.820.877.877
Các khoản phải trả khác	78.489.530.361	2.000.000.000	80.489.530.361
<b>Số đầu năm</b>	<b>285.601.165.205</b>	<b>5.515.621.440</b>	<b>291.116.786.645</b>
Phải trả cho người bán	80.772.488.553	-	80.772.488.553
Người mua trả trước	21.441.093.255	-	21.441.093.255
Vay và nợ thuê tài chính	144.182.106.447	3.515.621.440	147.697.727.887
Các khoản phải trả khác	39.205.476.950	2.000.000.000	41.205.476.950

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**7. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

**8. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong năm không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

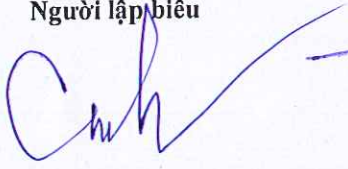


**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**9. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán.

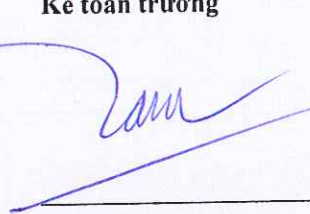
Người lập biểu



Đặng Thị Xinh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Kế toán trưởng



Dương Đình Tâm

Phó Tổng Giám đốc



Chu Quang Huân



Số: 32/2025/UQ/DCF

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2025

## GIẤY ỦY QUYỀN

### Bên ủy quyền:

- Họ và Tên: **NGUYỄN MINH TÂM**

- Chức vụ : Tổng Giám đốc

Là đại diện theo pháp luật của:

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**

- Mã doanh nghiệp : 0301248798 do Sở KH và ĐT TP.Hồ Chí Minh cấp lần 13 ngày 02/10/2023

- Địa chỉ trụ sở chính: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### Bên được ủy quyền:

- Họ và Tên : **CHU QUANG HUÂN**

- Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc

- Số CCCD : 027078005582 Cấp ngày: 10/07/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC CT và TTXH

- Địa chỉ : 23 Đường 5, Hiệp Bình Chánh, Tp. Thủ Đức, Hồ Chí Minh

### 1. Nội dung ủy quyền:

Ông: **CHU QUANG HUÂN** được quyền đại diện và nhân danh **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1** thực hiện các quyền sau:

- Quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Được quyết định và phê duyệt, ký các hồ sơ, tờ trình, công văn của Công ty;
- Được quyết định và phê duyệt, ký các chứng từ thanh toán của Công ty;

### 2. Quyền nghĩa vụ của hai bên:

- Bên được ủy quyền được đại diện cho Bên ủy quyền thực hiện các nội dung nêu trên.
- Bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện đúng các quy định về nội dung ủy quyền trên, không được ủy quyền cho người khác và có trách nhiệm thông báo lại kết quả thực hiện công việc cho Bên ủy quyền.
- Bên ủy quyền hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của pháp luật.

### 3. Thời hạn ủy quyền

Giấy Ủy quyền này có giá trị từ ngày 20 tháng 03 năm 2025 đến hết ngày 01 tháng 04 năm 2025.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CHU QUANG HUÂN**

NGƯỜI ỦY QUYỀN



**TỔNG GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN MINH TÂM**



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

**Audited separate financial statements**  
For the fiscal year ended 31 December 2024

## Table of Contents

<b>Content</b>	<b>Page</b>
REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	02 – 03
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	04 – 05
AUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	
Separate balance sheet	06 – 09
Separate income statement	10
Separate cash flow statement	11 – 12
Notes to the separate financial statements	13 – 46

## **REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT**

The Board of Management of Design And Construction Joint-Stock Company No 1 (hereinafter referred to as "the Company") presents its report and the Company's separate financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024.

### **Overview**

Design And Construction Joint-Stock Company No 1 is a joint-stock company transformed from a state-owned enterprise under Decision No. 792/QĐ/BNN-TCCB dated March 21, 2003, issued by the Ministry of Agriculture and Rural Development. It operates under the initial business registration certificate No. 4103001711 dated July 14, 2003, granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. The business registration certificate with enterprise code 0301248798 was amended for the 13th time on October 2, 2023.

The main activities of the Company are construction work and factory leasing

The Company's head office is located at 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**The Board of Directors, The Board of Management, and the Supervisory Board for the financial year 2024 and as of the date of this report are as follows:**

### **Board of Directors**

Mr Pham Hung Cuong	Chairman	
Mr Chu Quang Huan	Vice Chairman	
Mr Nguyen Minh Tam	Member	
Mr Hoang Van Thang	Member	To 22/04/2024
Mr Ho Viet Trung	Independent member	
Mr Nguyen Ba Tho	Independent member	From 22/04/2024

### **Board of Management**

Mr Nguyen Minh Tam	General Director	
Mr Chu Quang Huan	Deputy General Director	
Mr Tran Thuan Loi	Deputy General Director	From 01/04/2024 to 01/12/2024
Mr Le Thanh Tung	Chief Financial Officer	

### **Board Of Supervisors**

Ms Tran Thi Binh An	Head	
Ms Le Thi Minh	Member	
Mr Nguyen Ba Tho	Member	To 22/04/2024
Ms Le Thi Tinh	Member	From 22/04/2024

### **Legal Representative**

The legal representative of the Company during the year and as of the date of this report is Mr Nguyen Minh Tam.

Mr. Chu Quang Huan is authorized by Mr. Nguyen Minh Tam to manage and operate the production and business activities of the Company. The authorization includes the decision-making, approval, signing of documents, proposals, official letters, and payment vouchers according to Authorization Letter No. 32/2025/UQ/DCF dated March 19, 2025

### **Auditor**

NVA Auditing Company Ltd has performed the audit on the separate financial statements for the fiscal year 2024 for the Company.

## **REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (continued)**

### **Statement of the Board of Management's responsibility in respect of the separate financial statements**

The Board of Management is responsible for the separate financial statements of each financial year which give a true and fair view of the state of affairs of the Company and of its operation results and cash flows for the year. In preparing those financial statements, the board of management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates reasonably and prudently;
- Prepare and present the separate financial statements in compliance with current accounting standards, accounting regimes, and relevant regulations;
- Prepare the financial statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.
- Establish and implement an effective internal control system to minimize the risk of material misstatement, whether due to fraud or error, in the preparation and presentation of the separate financial statements.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclosed, with reasonable accuracy at any time, the financial position of Company and to ensure that the accounting records comply with the registered accounting system, It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management of the Company approves and commit that the attached separate financial statements give a true and fair view of the Company's separate financial position as at 31 December 2024, as well as the results of its separate operations and separate cash flows for the fiscal year then ended, in accordance with Vietnamese accounting standards, accounting regime for enterprises, and compliance with relevant legal regulations.

On behalf of the Board of Management



**CHU QUANG HUAN**  
Deputy General Director

Ho Chi Minh City, 28 March 2025

3884 - C  
IG TY  
HH  
TOÁN  
/A  
HỒ CHÍ MINH

179  
TY  
AN  
THIẾ  
1  
S'C

No: 30.12.6.1/24/BCTC/NVA.VP

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**To:** Shareholders, The Board of Directors and The Board of Management  
Design And Construction Joint-Stock Company No 1

We have audited the accompanying separate financial statements of Design And Construction Joint-Stock Company No 1, prepared on 28 March 2025, from page 06 to page 46, which include: the separate balance sheet as at 31 December 2024, the separate income statement, the separate cash flow statement for the financial year then ended, and the notes to the separate financial statements.

### The Board of Managements' responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and the presentation to give a true and fair view on the separate financial statements of the Company in accordance with the prevailing Vietnamese Accounting Standards and System as well as other related regulations, and is responsible for internal control which the Management realizes that it is necessary to ensure the preparation and the presentation of the separate financial statements to be free from material errors due to frauds or mistakes.

### Auditor's responsibility

Our responsibility is to express our opinions on these separate financial statements on the basis of our audit. Our audit is conducted in accordance with the Vietnamese Independent Auditing Regulations and Standards. These standards require that we comply with the standards and professional ethical requirements, plan and perform the audit procedures to obtain a reasonable assurance that the financial statements are free from material mistakes.

The audit fieldwork includes the implementation of procedures to obtain audit evidence supporting the amounts and the disclosures in the separate financial statements. The audit procedures are selected on the basis of the auditor's judgment, including the assessments of risks of material mistakes in the financial statements due to errors or fraud. When assessing these risks, the auditor had considered whether the internal control system of the Company related to the preparation and presentation of the separate financial statements is true and fair to design audit procedures that are appropriate with actual situation, however, not provide the opinion on the effectiveness of the internal control system of the Company. The audit also includes our assessment on the appropriateness of the accounting policies applied, the accounting estimates of the Company's Management as well as our evaluation on the overall presentation of the separate financial statements.

We believe that audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate for our audit opinion.

**Auditor's Opinion**

In our opinion, the separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, the financial position of Design And Construction Joint-Stock Company No 1 as at 31 December 2024, and of the separate results of its operations and separate cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards and system and comply with relevant statutory requirements in preparation and presentation of the financial statements.

**NVA Auditing Co., Ltd, (NVA)**

**Deputy General Director**



**Le Hong Dao**

Practicing Auditor Registration Certificate No.  
1732-2023-152-1

*Ho Chi Minh City, 28 March 2025*

**Auditor**

**Le Thi Nhu Ngoc**

Practicing Auditor Registration Certificate No.  
4799-2024-152-1

**SEPARATE BALANCE SHEET**  
 As at 31 December 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
<b>A. CURRENT ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>626,082,910,539</b>	<b>507,713,443,998</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	V.1	<b>10,207,177,762</b>	<b>26,393,593,765</b>
1. Cash	111		10,207,177,762	26,393,593,765
2. Cash equivalents	112		-	-
<b>II. Short-term financial investments</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Trading securities	121		-	-
2. Provision for diminution in value of trading securities (*)	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		-	-
<b>III. Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>428,970,467,702</b>	<b>409,369,871,284</b>
1. Short-term trade receivables	131	V.3	366,216,481,561	210,396,666,101
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	65,463,388,607	61,157,375,793
3. Short-term intercompany receivables	133		-	-
4. Receivables according to the progress of construction contracts	134		-	-
5. Short-term loan receivables	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.5	2,465,791,741	137,815,829,390
7. Provision for short-term doubtful debt (*)	137	V.6	(5,175,194,207)	-
8. Shortage of assets awaiting resolution	139		-	-
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>	V.7	<b>147,023,892,756</b>	<b>48,245,409,364</b>
1. Inventories	141		147,023,892,756	48,245,409,364
2. Provision against devaluation of goods in stock (*)	149		-	-
<b>V. Other current assets</b>	<b>150</b>		<b>39,881,372,319</b>	<b>23,704,569,585</b>
1. Short-term prepayments	151	V.12	2,478,618,743	1,928,233,436
2. VAT deductibles	152		37,402,753,576	21,776,336,149
3. Taxes and other receivables from the State budget	153		-	-
4. Purchase and resale of government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-
<b>B. NON- CURRENT ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>427,478,748,181</b>	<b>231,004,326,017</b>
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>315,291,350,000</b>	<b>262,650,000</b>
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term advances to suppliers	212		-	-
3. Working capital from sub-units	213		-	-
4. Long-term intercompany receivables	214		-	-
5. Receivables on long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.6	315,291,350,000	262,650,000
7. Provision for long-term doubtful debts (*)	219		-	-

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
 Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
 Separate balance sheet (continued)

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>61,488,259,872</b>	<b>49,940,160,503</b>
1. Tangible fixed assets	221	V.9	52,582,291,876	40,470,879,423
- Cost	222		81,550,112,701	65,014,658,423
- Accumulated depreciation	223		(28,967,820,825)	(24,543,779,000)
2. Finance leasing assets	224	V.11	850,548,300	1,405,116,480
- Cost	225		2,218,272,727	2,218,272,727
- Accumulated depreciation	226		(1,367,724,427)	(813,156,247)
3. Intangible fixed assets	227	V.10	8,055,419,696	8,064,164,600
- Cost	228		12,406,366,889	12,041,716,889
- Accumulated depreciation	229		(4,350,947,193)	(3,977,552,289)
<b>III. Investment properties</b>	<b>230</b>		-	-
- Cost	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
<b>IV. Long-term unfinished assets</b>	<b>240</b>		<b>4,712,660,436</b>	<b>4,086,294,510</b>
1. Cost for work in process	241		-	-
2. Construction in progress	242	V.8	4,712,660,436	4,086,294,510
<b>V. Long-term investments</b>	<b>250</b>	V.2	<b>12,458,527,108</b>	<b>160,295,983,781</b>
1. Investments in subsidiaries	251		15,000,000,000	15,000,000,000
2. Investments in joint-ventures, associates	252		-	150,000,000,000
3. Other long-term investments	253		-	-
4. Provision for devaluation of long-term investments	254		(2,541,472,892)	(4,704,016,219)
5. Investments held to maturity	255		-	-
<b>VI. Other long-term assets</b>	<b>260</b>		<b>33,527,950,765</b>	<b>16,419,237,223</b>
1. Long-term prepayments	261	V.12	33,527,950,765	16,419,237,223
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Long term equipment, supplies and spare parts	263		-	-
4. Other long-term assets	268		-	-
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>270</b>		<b>1,053,561,658,720</b>	<b>738,717,770,015</b>



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
 Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
 Separate balance sheet (continued)

Unit: VND

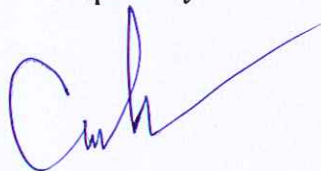
RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
<b>C. LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>568,889,289,704</b>	<b>291,839,912,311</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>566,108,770,664</b>	<b>286,324,290,871</b>
1. Short-term trade payables	311	V.14	262,355,736,277	80,772,488,553
2. Short-term advances from customers	312	V.15	42,282,366,252	21,441,093,255
3. Taxes and amounts payable to State budget	313	V.16	8,122,073,033	11,379,914,017
4. Payables to employees	314		13,260,893,786	2,708,400,004
5. Short-term accrued expenses	315	V.17	46,172,129,765	24,215,620,764
6. Short-term intercompany payables	316		-	-
7. Payables based on agreed progress of construction contract	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318	V.19	-	54,545,455
9. Other short-term payables	319	V.18	10,934,433,777	846,996,710
10. Short-term loans and finance lease liabilities	320	V.13	181,040,358,837	144,182,106,447
11. Provision for short term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare fund	322		1,940,778,937	723,125,666
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Purchase and resale of government bonds	324		-	-
<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>2,780,519,040</b>	<b>5,515,621,440</b>
1. Long-term supplier payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Intercompany payables on working capital	334		-	-
5. Long-term intercompany payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.18	2,000,000,000	2,000,000,000
8. Long-term loans and finance lease liabilities	338	V.13	780,519,040	3,515,621,440
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preference shares	340		-	-
11. Deferred income tax	341		-	-
12. Provision for long term payables	342		-	-
13. Scientific and technological development fund	343		-	-

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
 Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
 Separate balance sheet (continued)

Unit: VND

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
<b>D. EQUITY</b>	<b>400</b>		<b>484,672,369,016</b>	<b>446,877,857,704</b>
<b>I. Owners' equity</b>	<b>410</b>	V.20	<b>484,672,369,016</b>	<b>446,877,857,704</b>
1. Owners' contributed capital	411		300,000,000,000	300,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		300,000,000,000	300,000,000,000
- Preference shares	411b		-	-
2. Share premium	412		100,598,505,300	100,598,505,300
3. Conversion options on bond	413		-	-
4. Other owner's fund	414		-	-
5. Treasury shares (*)	415		-	-
6. Differences upon asset revaluation	416		-	-
7. Exchange differences	417		-	-
8. Investment and development funds	418		30,876,258,334	29,816,489,487
9. Enterprise reorganization assistance fund	419		-	-
10. Other equity funds	420		-	-
11. Undistributed post-tax profits	421		53,197,605,382	16,462,862,917
- Undistributed post-tax profits accumulated by the end of the previous period	421a		13,813,440,799	5,865,174,444
- Undistributed post-tax profits of current period	421b		39,384,164,583	10,597,688,473
12. Capital expenditure fund	422		-	-
<b>II. Funding and other funds</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Funding	431		-	-
2. Funds that form fixed assets	432		-	-
<b>TOTAL RESOURCES</b>	<b>440</b>		<b>1,053,561,658,720</b>	<b>738,717,770,015</b>

Prepared by



Dang Thi Xinh

Ho Chi Minh City, 28 March 2025

Chief Accountant



Duong Dinh Tam

Deputy General Director



Chu Quang Huan

**SEPARATE INCOME STATEMENT**  
 The year 2024

Unit: VND

Items	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.1	1,326,405,070,911	610,053,280,549
2. Deductible items	02		-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	10		1,326,405,070,911	610,053,280,549
4. Cost of goods sold	11	VI.2	1,217,276,144,832	542,943,860,468
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services	20		109,128,926,079	67,109,420,081
6. Revenue from financial activities	21	VI.3	97,972,493	110,528,933
7. Financial expenses	22	VI.4	6,752,243,372	37,686,725,596
<i>In which: Interest expense</i>	23		8,914,786,699	34,031,495,582
8. Selling expenses	25	VI.5	594,949,485	441,236,272
9. Administrative expenses	26	VI.6	52,227,255,869	34,837,675,783
10. Net profit from operating activities	30		49,652,449,846	(5,745,688,637)
11. Other income	31	VI.7	1,871,377,587	26,924,155,305
12. Other expenses	32	VI.8	1,504,208,984	742,779,686
13. Other profit	40		367,168,603	26,181,375,619
14. Total profit before tax	50		50,019,618,449	20,435,686,982
15. Current corporate income tax expenses	51	VI.10	10,635,453,866	9,837,998,509
16. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-
17. Profit after tax	60		39,384,164,583	10,597,688,473

Prepared by

*Cnh*

Dang Thi Xinh

Ho Chi Minh City, 28 March 2025

Chief Accountant

*Tam*

Duong Dinh Tam

Deputy General Director



Chu Quang Huan

**SEPARATE CASH FLOWS STATEMENT**  
(Under indirect method)  
The year 2024

Unit: VND

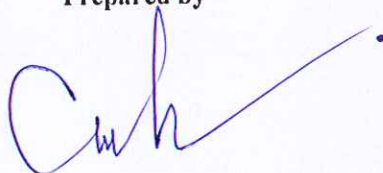
Items	Code	Note	Current year	Previous year
<b>I. Cash flows from operating activities</b>				
1. Profit before tax	01		50,019,618,449	20,435,686,982
2. Adjustments for				
- Depreciation	02		5,529,277,654	4,511,074,551
- Provisions	03		3,012,650,880	2,162,543,327
- Gains/losses from unrealised foreign exchange	04		-	-
- Gains/losses from investing activities	05		(269,336,182)	1,967,309,444
- Interest expenses	06		8,914,786,699	34,031,495,582
- Other adjustments	07		-	-
3. Profit from operating activities before changes in working capital	08		67,206,997,500	63,108,109,886
- Increase/Decrease in receivables	09		(355,430,908,052)	(82,702,337,154)
- Increase/Decrease in inventory	10		(98,778,483,392)	11,146,219,847
- Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, business income tax payables)	11		246,867,947,468	20,105,531,523
- Increase/Decrease in prepaid expenses	12		(17,659,098,849)	(13,196,705,765)
- Increase/Decrease in trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(8,914,786,699)	(34,817,550,377)
- Business income tax paid	15		(15,790,524,652)	(1,822,869,273)
- Other receipts from operating activities	16		-	-
- Other expenses on operating activities	17		(372,000,000)	(143,198,641)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	20		<b>(182,870,856,676)</b>	<b>(38,322,799,954)</b>
<b>II. Cash flow from investing activities</b>				
1. Purchase of fixed assets and other long-term assets	21		(17,717,379,260)	(1,125,095,168)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		185,000,000	418,664,545
3. Loans to other entities and purchase of debt instruments of other entities	23		-	-
4. Repayment from borrowers and proceeds from sales of debt instruments of other entities	24		-	-
5. Investments in other entities	25		-	(150,000,000,000)
6. Investment returns from other entities	26		150,000,000,000	11,357,622,431
7. Interest, dividends and profit received	27		97,972,493	110,528,933
<b>Net cash from investing activities</b>	30		<b>132,565,593,233</b>	<b>(139,238,279,259)</b>

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
 Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**Separate cash flows statement (continued)**

Unit: VND

Items	Code	Note	Current year	Previous year
<b>III. Cash flows from financing activities</b>				
1. Receipts from stocks issuing and capital contribution from equity owners	31		-	150,000,000,000
2. Fund returned to equity owners, issued stock redemption	32		-	-
3. Long-term and short-term borrowings received	33		635,880,998,874	739,211,695,212
4. Loan repayment	34		(601,300,335,684)	(692,281,289,436)
5. Finance lease principle paid	35		(457,513,200)	(457,513,200)
6. Dividends, profit paid to equity owners	36		(4,302,550)	(8,419,500)
<i>Net cash from financing activities</i>	<b>40</b>		<b>34,118,847,440</b>	<b>196,464,473,076</b>
<b>Net cash during the year</b>	<b>50</b>		<b>(16,186,416,003)</b>	<b>18,903,393,863</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of year</b>	<b>60</b>		<b>26,393,593,765</b>	<b>7,490,199,902</b>
Impact of foreign exchange fluctuation	61		-	-
<b>Cash and cash equivalents at the end of year</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>10,207,177,762</b>	<b>26,393,593,765</b>

Prepared by



Dang Thi Xinh

Chief Accountant



Duong Dinh Tam

Deputy General Director



Chu Quang Huan

Ho Chi Minh City, 28 March 2025

**NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**  
 The year 2024

**I. BUSINESS HIGHLIGHTS**

**1. Form of ownership**

Design And Construction Joint-Stock Company No 1 is a joint-stock company transformed from a state-owned enterprise under Decision No. 792/QĐ/BNN-TCCB dated March 21, 2003, issued by the Ministry of Agriculture and Rural Development. It operates under the initial business registration certificate No. 4103001711 dated July 14, 2003, granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. The business registration certificate with enterprise code 0301248798 was amended for the 13th time on October 2, 2023.

The Company's head office is located at 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**2. Business sector**

The business sector of the Company is construction

**3. Business activities**

The Company's business activities include construction work and factory leasing

**4. The cycle of the Company's business**

The Company's main business activity is construction, so its production and business cycle cannot be determined

**5. Company's structure**

The number of employees of the Company as at 31 December 2024 was 226 (As at 31 December 2023 was 191)

- As at 31 December 2024, the Company has the following subsidiary

Name of Subsidiary	Business Sector	Charter Capital	Ownership Percentage	Voting Rights Percentage
Decofi - Hoang An Construction Company Limited	Construction	15,000,000.000	100%	100%

**6. Declaration on the comparability of information on the separate financial statements**

During the year, the Company made no changes to its accounting policies compared to the previous year, thus there is no impact on the comparability of the information in the separate financial statements

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**Notes to the separate financial statements (continued)**

---

**II. FISCAL YEAR AND STANDARD CURRENCY UNIT USED IN ACCOUNTING**

**1. Fiscal year**

Fiscal year of the Company is from 1 January to 31 December annually.

**2. Standard currency unit used in accounting**

The standard currency unit used in accounting is Vietnam dong (VND).

**III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM APPLIED**

**1. Accounting system**

The Company applies the Vietnamese Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC ("Circular 200"), which provides guidance on Accounting System for enterprises issued by the Ministry of Finance on December 22, 2014, and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016, amending and supplementing Circular No. 200/2014/TT-BTC, also issued by the Ministry of Finance.

**2. Statement on the compliance with the accounting standards and system**

The Company has applied the Vietnamese Accounting Standards and the related guiding documents issued by the State. The separate financial statements have been prepared and presented in full compliance with all provisions of each standard, the circulars guiding the implementation of the standards, and the current Vietnamese Accounting System.

**IV. ACCOUNTING POLICIES APPLIED**

**1. Foreign currency transactions**

Foreign currency transactions arising are converted at the exchange rate on the transaction date. The balances of monetary items with foreign currency origins at the end of the period are converted at the exchange rate on this date.

The exchange rate used to convert foreign currency transactions is the actual exchange rate at the time the transaction arises. The actual exchange rate for foreign currency transactions is determined as follows:

- The actual transaction rate for foreign currency purchases and sales (spot foreign exchange contracts, forward contracts, futures contracts, options contracts, swap contracts): The contract rate specified in the foreign currency purchase and sale contract between the Company and the bank.

- In case the contract does not specify the payment rate:

+ For receivables: The buying rate of the commercial bank where the enterprise designates the customer to make payment at the time the transaction arises.

+ For payables: The selling rate of the commercial bank where the enterprise plans to trade at the time the transaction arises.

+ For asset purchases or expenses paid immediately in foreign currency (not through accounts payable): The buying rate of the commercial bank where the enterprise makes the payment.

The exchange rate used to revalue the balances of items with foreign currency origins at the end of the period is determined based on the following principles:

+ For foreign currency deposits in the bank: The buying rate of the bank where the enterprise opens the foreign currency account.

+ For monetary items with foreign currency origins classified as other assets: The foreign currency buying rate of the commercial bank where the enterprise frequently transacts at the time of preparing the financial statements.



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**Notes to the separate financial statements (continued)**

---

Foreign exchange differences arising in the year from foreign currency transactions are recognized in financial income or financial expenses. The exchange rate difference due to the revaluation of monetary item balances at the end of the year, after offsetting increases and decreases in differences, is accounted for in financial income or financial expenses.

**2. Principles to determine cash and cash equivalents**

Cash includes cash at the fund, demand deposits in bank, monetary gold used with value storage functions, excluding gold classified as inventory used for the purpose of raw materials, materials to manufacture products or goods for sale.

Cash equivalents are short-term investments with a maturity of no more than 3 months from the date of purchase, easily convertible into a specified amount of money and without much risk in conversion into money.

**3. Accounting principles for financial investments**

**a) Held-to-maturity investments**

Held-to-maturity investments include investments that the Company intends and is able to hold until maturity. These investments comprise: fixed-term bank deposits (including treasury bills and promissory notes), bonds, preferred shares where the issuer is obligated to repurchase them at a specified future date, loans held to maturity for the purpose of earning periodic interest, and other held-to-maturity investments.

Held-to-maturity investments are recognized starting from the purchase date and initially measured at purchase cost, including any transaction-related costs. Interest income from held-to-maturity investments after the purchase date is recognized in the separate income statement on an accrual basis. Interest accrued prior to the Company's holding of the investment is deducted from the principal at the time of purchase.

A provision for impairment of held-to-maturity investments is made when there is clear evidence showing that part or all of the investment may not be recoverable. This provision is recognized as a financial expense during the period.

**b) Investments in subsidiaries, joint ventures, and associates**

Investments in subsidiaries are accounted for using the cost method. Net profits distributed by the subsidiary arising after the investment date are recognized in the separate income statement. Other distributions (apart from net profits) are considered as a recovery of investments and are recorded as a reduction in the carrying amount of the investment.

An associate company is a company over which the Company has significant influence, but it is neither a subsidiary nor a joint venture of the Company. Significant influence is the right to participate in decisions regarding the financial and operating policies of the investee without control or joint control over those policies.

**c) Investment in equity instruments of other entities**

Investments in equity instruments of other entities represent equity investments where the Company does not have control, joint control, or significant influence over the investee.

Investments in equity instruments of other entities are recorded at their original cost, less any provision for impairment of investments.

**d) Provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates, and equity contributions to other entities**

Provisions for impairment of investments are made when there is clear evidence indicating a decline in the value of these investments at the end of the accounting period in which the separate financial statements are prepared.



## DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

### FINANCIAL STATEMENTS

#### Notes to the separate financial statements (continued)

Any increase or decrease in the provision for investment impairment is recognized in financial expenses.

#### 4. Principles of recognizing trade receivables and other receivables

Receivables are presented at their carrying amount, net of any provision for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables or other receivables is based on the following principles:

- Trade receivables represent amounts arising from commercial transactions, including amounts receivable from consigned export sales on behalf of other entities.
- Other receivables refer to non-commercial amounts that are not related to purchase and sale transactions.

The provision for doubtful debts reflects the estimated value of receivables that the Company anticipates may be lost or unrecoverable as of the end of the accounting period. Any increase or decrease in the balance of the provision account is recorded as administrative expenses in the separate income statement.

Receivables are categorized as short-term or long-term based on their remaining maturity periods.

#### 5. Principles for inventory recognition

Inventories are recognized at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventories is determined as follows:

- Raw materials and merchandise: Includes purchase costs and other direct costs incurred to bring the inventories to their current location and condition.
- Finished goods: Includes the main raw material costs, direct labor costs, and related general manufacturing costs allocated based on normal operating levels.
- Work in progress: Includes main raw material costs, direct labor costs, and general manufacturing costs.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories at the end of the period minus the estimated costs to complete and sell them.

The cost of inventories is calculated using the weighted average method and is accounted for on a perpetual basis.

Provisions for inventory devaluation are made for each inventory item whose original cost exceeds its net realizable value. For unfinished services, provisions are calculated for each type of service with distinct pricing. Any increase or decrease in the balance of the provision for inventory devaluation that needs to be made as of the end of the financial year is recognized in the cost of goods sold.

#### 6. Principles for the recognition and depreciation of tangible and intangible fixed assets

Fixed assets are presented at historical cost less accumulated depreciation. The historical cost of fixed assets includes all costs incurred by the enterprise to acquire the fixed assets until they are in a condition ready for use. Subsequent expenditures are only added to the historical cost of fixed assets if these expenditures certainly increase the future economic benefits from using the asset. Expenditures that do not meet this condition are recognized as production and business expenses in the period.

When fixed assets are sold or disposed of, the historical cost and accumulated depreciation are written off, and any gains or losses arising from the disposal are recognized in income or expenses for the year.

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the separate financial statements (continued)**

Depreciation of assets is calculated using the straight-line method. The estimated depreciation periods are as follows

Type of asset	Depreciation period (years)	
	Current year	Previous year
Buildings and structures	17 - 25	17 - 25
Machinery and equipment	03 - 10	03 - 10
Transportation means	05 - 10	05 - 10
Management tools	03 - 05	03 - 05
Other fixed assets	03 - 18	03 - 18
Computer software	05	05
Land use rights	25	25

The historical cost of fixed assets and the depreciation period are determined in accordance with Circular No. 45/2013/TT-BTC dated April 25, 2013, issued by the Ministry of Finance, providing guidance on the management, use, and depreciation of fixed assets, and other relevant regulations.

**7. Principles for the recognition and depreciation of finance-leased fixed assets**

The original cost of finance-leased fixed assets is recognized at the fair value of the leased asset or the present value of the minimum lease payments (if the fair value exceeds the present value of the minimum lease payments), plus any direct initial costs incurred related to the finance lease.

Finance-leased fixed assets are depreciated in the same manner as the Company's fixed assets. For finance-leased fixed assets that are not certain to be purchased back, depreciation is calculated over the lease term if it is shorter than the useful life of the leased asset.

**8. Principles for the recognition and capitalization of borrowing costs**

Borrowing costs are recognized as production and business expenses in the year they are incurred, except for borrowing costs directly related to the investment in the construction or production of unfinished assets, which are included in the value of such assets (capitalized) when the conditions set forth in Vietnamese Accounting Standard No. 16 'Borrowing Costs' are met.

Borrowing costs directly related to the investment in the construction or production of unfinished assets that are capitalized include interest on borrowings, allocation of discounts or premiums upon the issuance of bonds, and incidental costs arising from loan processing procedures.

**9. Principles for the recognition and allocation of prepaid expenses**

Prepaid expenses related only to production and business costs within the year are recognized as short-term prepaid expenses and allocated to production and business expenses of the same year.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to production and business costs for each accounting period are based on the nature and magnitude of each type of expense to select a reasonable allocation method and basis. Prepaid expenses are gradually allocated to production and business expenses using the straight-line method.

**10. Principles for the accounting of business cooperation contracts**

Joint venture capital contributions are agreements based on contracts under which the Company and participating parties undertake economic activities under joint control. Joint control refers to the requirement that strategic decisions concerning the financial and operating policies of the joint venture entity must be unanimously agreed upon by all joint controlling parties.

In cases where a member company directly engages in business operations as per the joint venture agreements, the capital contributions to jointly controlled assets and any shared liabilities incurred with other joint venture partners from the operations of the joint venture are accounted for in the Company's separate financial statements and classified based on the nature of the arising economic transactions. Liabilities and costs directly related to the capital contributions in jointly controlled assets are accounted for on an accrual basis. Income from the sale or use of product

05213  
 CÔNG  
 TN  
 IẾM  
 NV  
 TP.  
 48  
 HGT  
 PHÂN  
 SỬA  
 Ô  
 40

# DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

## FINANCIAL STATEMENTS

### Notes to the separate financial statements (continued)

shares distributed from joint venture operations, as well as the related costs incurred, is recognized when it is certain that economic benefits from these transactions will be received by or distributed from the Company, and such benefits can be measured reliably.

Joint venture agreements involving the establishment of an independent business entity with joint venture partners are referred to as jointly controlled business entities.

#### 11. Principles for the recognition of liabilities and accrued expenses

Liabilities and accrued expenses are recognized for amounts payable in the future related to goods and services received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amount payable.

The classification of liabilities into trade payables and other payables is performed according to the following principles:

- Trade payables reflect the amounts payable of a commercial nature arising from transactions of purchasing goods, services, assets, and the seller is an independent entity from the Corporation, including amounts payable upon import through a trustee.
- Accrued expenses reflect the amounts payable for goods and services received from the seller or provided to the buyer but not yet paid due to the absence of invoices or incomplete accounting documents, and amounts payable to employees for vacation wages, production, and business expenses to be accrued.
- Other payables reflect the amounts payable that are not of a commercial nature, not related to the transactions of buying, selling, or providing goods and services.

#### 12. Principles for the recognition of borrowings and finance lease liabilities

The Company must monitor the repayment terms of borrowings and finance lease liabilities in detail. Borrowings and finance lease liabilities with repayment periods exceeding 12 months from the date of preparation of the separate financial statements are classified as long-term. Those due within the next 12 months are classified as short-term, allowing for proper payment planning.

For finance lease liabilities, the total lease liabilities recorded in the credit side of account 341 represent the total payment amount, calculated as the present value of minimum lease payments or the fair value of the leased asset.

Borrowings and liabilities denominated in foreign currencies must be converted into the accounting currency at the actual exchange rate at the time of the transaction;

- When repaying borrowings in foreign currency, the debit side of account 341 is converted at the actual book exchange rate applied specifically to each counterpart;
- When preparing separate financial statements, the balances of borrowings and finance lease liabilities denominated in foreign currencies must be revalued at the actual exchange rate on the date of financial statement preparation;
- Foreign exchange differences arising from repayments and end-of-period revaluations of borrowings and finance lease liabilities in foreign currencies are recognized in financial income or financial expenses.

#### 13. Principles for the recognition of provisions for liabilities

The recognized value of a provision for liabilities is the most reasonable estimate of the amount to be spent to settle the present obligation as of the end of the accounting period.

The difference between the unused provision for liabilities established in the previous accounting period and the provision required in the reporting period is reversed and recorded as a reduction in business expenses during the period, except for the larger differences in provisions for liabilities related to construction warranty obligations, which are reversed and recorded as other income during the period.

# DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

## FINANCIAL STATEMENTS

### Notes to the separate financial statements (continued)

#### 14. Principles of recognizing owners' equity

##### *Owner's contributed capital*

Owner's contributed capital is recognized based on the actual contributed capital of the shareholders.

##### *Share premiums*

Share premium is recognized as the difference between the issue price and the par value of shares during the initial issuance, additional issuance, the difference between the reissue price and the book value of treasury shares, and the equity component of convertible bonds upon maturity. Direct costs related to additional share issuance and reissuing treasury shares are deducted from the share premium.

##### *Other owner's equity*

Other capital is formed from additional business results, revaluation of assets, and the remaining value between the fair value of donated, gifted, or sponsored assets after deducting any applicable taxes (if any) related to these assets.

##### *Profit distribution*

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after appropriations to funds as per the Company Charter and legal regulations, and as approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders considers non-monetary items within undistributed post-tax profits that may affect cash flows and the ability to pay dividends, such as gains from revaluation of contributed assets, revaluation gains from monetary items, financial instruments, and other non-monetary items.

Dividends payable to shareholders are recognized as liabilities in the Company's consolidated balance sheet following the resolution of the Annual General Meeting of Shareholders, the resolution of the Board of Directors, and the establishment of the record date for dividend entitlement by the Securities Depository Center

##### *Other funds*

Other funds are established and utilized in accordance with the Company's Charter and the resolutions approved annually by the General Meeting of Shareholders.

#### 15. Principles for the recognition of revenue

Revenue is recognized when the Company is likely to receive economic benefits that can be reliably measured. Revenue is determined at the fair value of the amounts received or to be received, after deducting trade discounts, sales returns, and allowances. The following specific conditions must also be satisfied before revenue is recognized

##### *Construction contract revenue*

Construction contract revenue is reliably estimated as follows:

- For construction contracts where the contractor is paid according to the planned schedule: Revenue and expenses related to the contract are recognized based on the portion of work completed, as determined by the Company, at the end of the financial accounting period.
- For construction contracts where the contractor is paid based on the actual volume of work performed: Revenue and expenses related to the contract are recognized based on the portion of work completed, confirmed by the investor, and reflected in the issued invoice.



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**Notes to the separate financial statements (continued)**

---

***Sales Revenue***

Sales revenue is recognized when the following conditions are simultaneously met:

- Most of the risks and rewards associated with ownership of the goods or products have been transferred to the buyer;
- The Company no longer retains control or managerial involvement in the goods as the owner;
- Revenue can be reliably measured;
- The Company has received or will receive economic benefits from the sales transaction;
- Costs related to the transaction can be determined.

***Service Revenue***

Service revenue is recognized when the outcome of the transaction can be reliably measured. For services spanning multiple periods, revenue is recognized for the year based on the portion of work completed as of the date of preparation of the separate balance sheet for that period. The outcome of a service transaction is determined when the following conditions are met:

- Revenue can be reliably measured;
- It is probable that economic benefits will flow to the Company from the service transaction;
- The portion of work completed as of the preparation date of the separate balance sheet is identifiable;
- Costs incurred for the transaction and costs to complete the service transaction can be determined.

The completed portion of the service is determined using the method of work completion assessment.

***Interest Income***

Interest income is recognized on an accrual basis and is determined based on the balance of deposit accounts and the actual interest rates for each period.

***Dividends and Profits Received***

Dividends and profits are recognized when the Company becomes entitled to receive them from its investment. Dividends received in the form of shares are only monitored as an increase in the number of shares and are not recognized for their value.

***Revenue Deductions***

This category reflects adjustments reducing sales revenue and service revenue incurred during the year, including trade discounts, sales returns, and allowances. It does not reflect taxes deducted from revenue, such as output VAT calculated using the direct method.

Revenue adjustments are conducted as follows:

- Trade discounts, sales returns, and allowances incurred in the same period as the consumption of products, goods, and services are deducted from the revenue of that period;
- For products, goods, and services sold in prior years, if trade discounts, sales returns, or allowances occur in subsequent periods, the revenue reduction is recorded according to the following principles:
  - + If the adjustments occur after the consumption of products, goods, and services in prior years but before the issuance of the separate financial statements, these adjustments are treated as post-balance sheet events requiring adjustment. They are recorded as revenue reductions in the separate financial statements of the reporting period (prior year).

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**Notes to the separate financial statements (continued)**

---

+ If the adjustments occur after the issuance of the separate financial statements, the revenue reduction is recorded in the reporting period during which the event occurs (current period).

**16. Principles for the recognition of cost of goods sold**

The cost of goods sold reflects the cost of products, goods, services, and investment properties sold during the year, as well as the production cost of construction products (for construction enterprises). It also includes costs associated with the operation of investment properties, such as depreciation, repair expenses, operational costs for leasing investment properties under operating leases (if not significant), and costs for disposing of or liquidating investment properties.

The provision for inventory devaluation is included in the cost of goods sold, based on the quantity of inventory and the difference where the net realizable value is lower than the original cost. When determining the inventory quantity subject to devaluation, the accountant must exclude the inventory already under signed sales contracts (with a net realizable value not lower than its book value) that have not yet been delivered to the customer, provided there is reliable evidence that the customer will not terminate the contract.

**17. Principles for the recognition of financial expenses**

Financial expenses include costs or losses related to financial activities, such as: Costs or losses from financial investments, borrowing and lending costs, expenses from contributions to joint ventures or associates, losses from the transfer of short-term securities, expenses incurred from securities trading transactions, provisions for devaluation of trading securities, provisions for losses from investments in other entities, losses from foreign currency sales, and exchange rate losses.

**18. Principles for the recognition of selling expenses and administrative expenses**

Sale expenses reflect the actual costs incurred in the process of selling products or goods or providing services, including the costs of offering goods, introducing products, advertising products, sales commissions, expenses for product and goods warranty (except for construction activities), expenses for preservation, packing and transportation.

Management expenses reflect general management expenses of the enterprise, including expenses for salaries of employees of the enterprise management sections (salaries, wages, allowances ...); social insurance, health insurance, trade union funds, unemployment insurance of enterprise managers; expenses for office materials, labor tools, depreciation of fixed assets used for enterprise management; land rent, excise tax; provision for bad debts; Outbound services (electricity, water, telephone, fax, property insurance, fire and explosion); Other monetary expenses (guest reception, customer conference ...).

**19. Principles and methods for recognizing corporate income tax expenses**

Corporate income tax expenses recorded in the income statement include current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses.

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income and the corporate income tax rate applicable for the current year.

Deferred corporate income tax expenses are determined based on temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses, adjustments for non-taxable income, and carried-forward losses.

**20. Segment reporting**

Segment reporting include a business segment or a geographical segment.

A business segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing an individual product or service or a group of related products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the separate financial statements (continued)**

A geographical segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

**21. Financial instruments****Initial Recognition**

**Financial Assets:** On the initial recognition date, financial assets are recorded at cost, including directly attributable transaction costs related to the acquisition of the financial assets. The Company's financial assets include cash and cash equivalents, short-term receivables, other receivables, and held-to-maturity investments.

**Financial Liabilities:** On the initial recognition date, financial liabilities are recorded at cost, net of directly attributable transaction costs related to the issuance of those financial liabilities. The Company's financial liabilities include payables to suppliers, other payables, accrued expenses, and borrowings.

**Subsequent Measurement**

Currently, there are no regulations on the revaluation of financial instruments after initial recognition.

**22. Related parties**

Parties are considered a related party of the Company if one party has the ability to control the other party or otherwise significantly influence the other party in making financial decisions and operate, or when the Company and the other party jointly or severally control.

In considering related parties relationship, the nature of relationship is focused more than the legal form.

Transactions with related parties during the year are presented in Note VII.2.

**V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE SEPARATE BALANCE SHEET****1. Cash and cash equivalents**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
Cash on hand	1,206,765,386	1,260,460,823
Cash in banks	9,000,412,376	25,133,132,942
<b>Total</b>	<b>10,207,177,762</b>	<b>26,393,593,765</b>

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

**Notes to the separate financial statements (continued)**

**2. Long-term financial investments**

	Ending balance			Fair value	Beginning balance			Unit: VND
	Ownership/Voting Percentage	Cost	Provision		Ownership/Voting Percentage	Cost	Provision	
<b>Investment in Subsidiaries</b>								
Decofi - Hoang An Construction Co.,Ltd	100%	15,000,000,000	2,541,472,892	(*)	100%	15,000,000,000	2,541,472,892	(*)
<b>Total</b>		<b>15,000,000,000</b>	<b>2,541,472,892</b>			<b>15,000,000,000</b>	<b>2,541,472,892</b>	
<b>Investment in associates</b>								
Eras Da Lat Investment Joint Stock Company (**)	-	-	-	-	42.86%	150,000,000,000	2,162,543,327	(*)
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>			<b>150,000,000,000</b>	<b>2,162,543,327</b>	

**Notes:** The Company's voting rights in its subsidiaries and associates correspond to its ownership percentage in those entities

(\*) The Company has not determined the fair value of these investments due to the lack of market-listed prices for these investments and the absence of guidance in Vietnamese Accounting Standards on determining fair value using valuation techniques. The fair value of these investments may differ from their carrying amounts.

(\*\*) The investment in Eras Da Lat Investment Joint Stock Company for the year has been fully transferred to Mr. Tran Xuan Quang, with the transfer value being 150 billion VND according to the Share Transfer Agreement No. 06.2024/HDCN/DCF-TQX dated June 27, 2024

**Changes in provision for devaluation of long-term financial investments**

	Current year	Previous year
<b>Beginning balance</b>	<b>4,704,016,219</b>	<b>4,691,163,774</b>
Provision created during the year	842,193,613	2,793,870,634
Provision reversed during the year	3,004,736,940	2,781,018,189
<b>Ending balance</b>	<b>2,541,472,892</b>	<b>4,704,016,219</b>





**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the separate financial statements (continued)**

Major transactions arising during the year with subsidiaries and associates: Refer to note VII.2.

**3. Trade accounts receivable**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
<b>a) Short-term</b>	<b>366,216,481,561</b>	<b>210,396,666,101</b>
New Era Cold Storage Joint Stock Company	37,516,832,576	367,941,116
Dat Gia Co.,Ltd	60,296,314,908	58,407,479,551
Hai Thuan Tourism Services Investments Development Joint Stock Company	10,534,103,190	79,169,096,686
Phuc An Gia Real Estate Investment Company Limited	47,457,446,426	-
Phu My - Quy Nhon Investment Construction Limited Company	58,464,385,151	-
DCT Partners Vietnam Company Limited	41,488,186,117	-
Other accounts receivable	110,459,213,193	72,452,148,748
<b>b) Long-term</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>366,216,481,561</b>	<b>210,396,666,101</b>

c) Trade receivables from related parties: Refer to note VII.2

**4. Advances to suppliers**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
<b>a) Short-term</b>	<b>65,463,388,607</b>	<b>61,157,375,793</b>
Eras Land Real Estate Investment Joint Stock Company	-	34,000,000,000
Phu Khai Construction Trading Production Company Limited	9,150,000,000	-
Nguyen Dan Construction Trading Service Company Limited	9,322,969,977	-
An Hiep Phat Trading Construction Design Investment Joint Stock Company	15,949,234,884	-
Connection Company Limited	7,355,212,423	-
Other entities	23,685,971,323	27,157,375,793
<b>b) Long-term</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>65,463,388,607</b>	<b>61,157,375,793</b>

c) Advances to suppliers from related parties: Refer to note VII.2

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the separate financial statements (continued)****5. Other receivables**

	<u>Ending balance</u> VND	<u>Beginning balance</u> VND
<b>a) Short-term</b>	<b>2,465,791,741</b>	<b>137,815,829,390</b>
Advances	1,569,191,245	1,394,387,531
Eras Binh Thuan Investment Company Limited	-	6,200,000,000
Green Medicine Company Limited	-	108,196,249,315
Eras Land Real Estate Investment Joint Stock Company	-	13,030,000,000
Eco Green Viet Nam Development And Construction Investment Company Limited	-	8,035,000,000
Other receivables	896,600,496	960,192,544
<b>b) Long-term</b>	<b>315,291,350,000</b>	<b>262,650,000</b>
Long-term deposit	291,350,000	262,650,000
Era Development And Construction Investment Company Limited (*)	160,000,000,000	-
Green View Development And Investment Company Limited (**)	155,000,000,000	-
<b>Total</b>	<b><u>317,757,141,741</u></b>	<b><u>138,078,479,390</u></b>

**c) Other receivables from related parties: Refer to note VII.2.**

(\*) The Company has contributed capital in cooperation with Era Development And Construction Investment Company Limited under Cooperation Agreement No. 06/2024/HĐHT/KN-DCF dated June 20, 2024, to implement the project 'Model Rural Residential Area in Dambri' located in Dambri Commune, Bao Loc City, Lam Dong Province, with an area of 413,783.50 m2. The total capital contribution of the Company is VND 160,000,000,000 (equivalent to 15.6% of the total estimated investment value). Profit sharing is based on the capital contribution ratio, and the cooperation duration is from the signing date of the agreement until the project is finalized. Accordingly, Era Development And Construction Investment Company Limited will act as the legal representative and be responsible for ensuring that the project operates in compliance with current legal regulations. The outstanding balance of the capital contribution as of December 31, 2024, is VND 160,000,000,000.

(\*\*) The Company has contributed capital in cooperation with Green View Development And Investment Company Limited under Cooperation Agreement No. 2024.1607-HĐHT/DCF-GRV dated July 16, 2024, to implement the project 'Green View Model Rural Residential Area' located in Dambri Commune, Bao Loc City, Lam Dong Province, with an area of 98,337 m2. The total capital contribution of the Company is VND 155,000,000,000 (equivalent to 15.6% of the total estimated investment value). Profit sharing is based on the capital contribution ratio, and the cooperation duration is 48 months. Accordingly, Green View Development And Investment Company Limited will act as the legal representative and be responsible for ensuring that the project is approved and put into operation, constructing technical infrastructure, and ensuring that high-quality products are supplied to the market to meet market demand. The outstanding balance of the capital contribution as of December 31, 2024, is VND 155,000,000,000.

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

Notes to the separate financial statements (continued)

**6. Bad Debts**

	Ending balance			Beginning balance		
	Cost	Provision	Recoverable value	Cost	Provision	Recoverable value
	<i>Unit: VND</i>					
Accounts receivable	1,866,301,907	1,866,301,907	-	-	-	-
Hung Thinh Trading Manufacture Construction Joint Stock Company	1,866,301,907	1,866,301,907	-	-	-	-
Advance payment	4,726,989,000	3,308,892,300	1,418,096,700	-	-	-
Binh Nam Dai Manufacturing, Trading, and Construction Consultancy Co.,Ltd	4,726,989,000	3,308,892,300	1,418,096,700	-	-	-
<b>Total</b>	<b>6,593,290,907</b>	<b>5,175,194,207</b>	<b>1,418,096,700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**7. Inventories**

	Ending balance		Beginning balance	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	<i>Unit: VND</i>			
Raw materials	9,689,842,274	-	4,028,102,216	-
Tools and equipment	1,012,356,316	-	1,715,867,935	-
Work in progress	136,321,694,166	-	42,501,439,213	-
<b>Total</b>	<b>147,023,892,756</b>	<b>-</b>	<b>48,245,409,364</b>	<b>-</b>

**8. Construction in progress**

	Ending balance (VND)	Beginning balance (VND)
Office renovation	4,712,660,436	4,086,294,510
<b>Total</b>	<b>4,712,660,436</b>	<b>4,086,294,510</b>



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

**Notes to the separate financial statements (continued)**

**9. Increases and decreases in tangible fixed assets**

*Unit: VND*

	Buildings and structures	Machinery, equipment	Transportation means	Management tools and equipment	Total
<i>Cost</i>					
Beginning balance	40,158,709,536	18,599,111,480	4,393,360,191	1,863,477,216	65,014,658,423
Increase	-	15,318,030,000	118,333,334	1,290,000,000	16,726,363,334
- <i>New purchases</i>	-	<i>15,318,030,000</i>	<i>118,333,334</i>	<i>1,290,000,000</i>	<i>16,726,363,334</i>
Decrease	-	-	190,909,056	-	190,909,056
- Liquidation and sale	-	-	<i>190,909,056</i>	-	<i>190,909,056</i>
<b>Ending balance</b>	<b>40,158,709,536</b>	<b>33,917,141,480</b>	<b>4,320,784,469</b>	<b>3,153,477,216</b>	<b>81,550,112,701</b>
<i>Accumulated depreciation</i>					
Beginning balance	17,841,538,417	3,824,518,528	2,269,119,274	608,602,781	24,543,779,000
Depreciation	1,492,041,299	2,241,043,367	505,223,792	363,006,112	4,601,314,570
Decrease	-	-	177,272,745	-	177,272,745
- Liquidation and sale	-	-	<i>177,272,745</i>	-	<i>177,272,745</i>
<b>Ending balance</b>	<b>19,333,579,716</b>	<b>6,065,561,895</b>	<b>2,597,070,321</b>	<b>971,608,893</b>	<b>28,967,820,825</b>
<i>Net book value</i>					
Beginning balance	22,317,171,119	14,774,592,952	2,124,240,917	1,254,874,435	40,470,879,423
<b>Ending balance</b>	<b>20,825,129,820</b>	<b>27,851,579,585</b>	<b>1,723,714,148</b>	<b>2,181,868,323</b>	<b>52,582,291,876</b>

\* *Note:*

- The original cost of tangible fixed assets that have been fully depreciated but are still in use: 1,769,203,949 VND.

- The remaining value at the end of the period of tangible fixed assets used as collateral to secure a loan: 30,197,923,172 VND.



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
 Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
 Notes to the separate financial statements (continued)

**10. Increases and decreases in intangible fixed assets**

Unit: VND

	Land use rights	Computer software	Total
<i>Cost</i>			
Beginning balance	10,793,470,889	1,248,246,000	12,041,716,889
Increase	-	364,650,000	364,650,000
Decrease	-	-	-
<b>Ending balance</b>	<b>10,793,470,889</b>	<b>1,612,896,000</b>	<b>12,406,366,889</b>
<i>Accumulated depreciation</i>			
Beginning balance	3,738,011,856	239,540,433	3,977,552,289
Increase	213,801,792	159,593,112	373,394,904
Decrease	-	-	-
<b>Ending balance</b>	<b>3,951,813,648</b>	<b>399,133,545</b>	<b>4,350,947,193</b>
<i>Net book value</i>			
Beginning balance	7,055,459,033	1,008,705,567	8,064,164,600
<b>Ending balance</b>	<b>6,841,657,241</b>	<b>1,213,762,455</b>	<b>8,055,419,696</b>

\* Note:

- The original cost of intangible fixed assets that have been fully depreciated but are still in use: 413,700,000 VND.

- The remaining value at the end of the period of intangible fixed assets used as collateral to secure a loan : 6,841,657,241 VND.

**11. Increase or decrease in leased fixed assets under finance lease**

Unit: VND

	Transportation means
<i>Cost</i>	
Beginning balance	2,218,272,727
Increase	-
Decrease	-
<b>Ending balance</b>	<b>2,218,272,727</b>
<i>Accumulated depreciation</i>	
Beginning balance	813,156,247
Increase	554,568,180
Decrease	-
<b>Ending balance</b>	<b>1,367,724,427</b>
<i>Net book value</i>	
Beginning balance	1,405,116,480
<b>Ending balance</b>	<b>850,548,300</b>



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

Notes to the separate financial statements (continued)

**12. Prepaid expenses**

	<u>Ending balance</u> VND	<u>Beginning balance</u> VND
<b>a) Short-term</b>	<b>2,478,618,743</b>	<b>1,928,233,436</b>
Tools, equipment	413,969,045	300,221,420
Other expenses	2,064,649,698	1,628,012,016
<b>b) Long-term</b>	<b>33,527,950,765</b>	<b>16,419,237,223</b>
Repair and renovation expenses	-	402,369,296
Tools, equipment	32,947,763,655	15,836,370,562
Other expenses	580,187,110	180,497,365
<b>Total</b>	<b><u>36,006,569,508</u></b>	<b><u>18,347,470,659</u></b>

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

Notes to the separate financial statements (continued)

**13. Loans and finance lease liabilities**

Unit: VND

	Ending balance		During the year		Beginning balance	
	Value	Afford to pay	Increase	Decrease	Value	Afford to pay
<b>a) Short-term loans</b>	<b>181,040,358,837</b>	<b>181,040,358,837</b>	<b>638,158,588,074</b>	<b>601,300,335,684</b>	<b>144,182,106,447</b>	<b>144,182,106,447</b>
Short-term loans	178,762,769,637	178,762,769,637	635,880,998,874	599,480,259,684	142,362,030,447	142,362,030,447
Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (a1)	178,762,769,637	178,762,769,637	634,332,756,057	597,932,016,867	142,362,030,447	142,362,030,447
Military Commercial Joint Stock Bank	-	-	1,548,242,817	1,548,242,817	-	-
<b>Long-term loan due for repayment</b>	<b>2,277,589,200</b>	<b>2,277,589,200</b>	<b>2,277,589,200</b>	<b>1,820,076,000</b>	<b>1,820,076,000</b>	<b>1,820,076,000</b>
Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (b1)	1,820,076,000	1,820,076,000	1,820,076,000	1,820,076,000	1,820,076,000	1,820,076,000
Sacombank - Leasing Company Limited (b2)	457,513,200	457,513,200	457,513,200	-	-	-
<b>b) Long-term loans</b>	<b>780,519,040</b>	<b>780,519,040</b>	-	<b>2,735,102,400</b>	<b>3,515,621,440</b>	<b>3,515,621,440</b>
Long-term loans	536,358,940	536,358,940	-	1,820,076,000	2,356,434,940	2,356,434,940
Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (b1)	536,358,940	536,358,940	-	1,820,076,000	2,356,434,940	2,356,434,940
<b>Finance lease liability</b>	<b>244,160,100</b>	<b>244,160,100</b>	-	<b>915,026,400</b>	<b>1,159,186,500</b>	<b>1,159,186,500</b>
Sacombank - Leasing Company Limited (b2)	244,160,100	244,160,100	-	915,026,400	1,159,186,500	1,159,186,500
<b>Total</b>	<b>181,820,877,877</b>	<b>181,820,877,877</b>	<b>638,158,588,074</b>	<b>604,035,438,084</b>	<b>147,697,727,887</b>	<b>147,697,727,887</b>

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

**Notes to the separate financial statements (continued)**

---

(a1) Short-term loan from Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch under Credit Agreement No. 0242/2023/902-CV dated April 13, 2023, and amendments and supplements, with a maximum loan limit of VND 800,000,000,000, a maximum guarantee limit of VND 800,000,000,000, and a maximum limit for issuing L/Cs (both sight and usance), UPAS L/C - UPAS L/C PLUS (Import/domestic) of VND 50,000,000,000 or equivalent in foreign currency. The loan term is no more than 12 months/working capital, with interest rates as per each promissory note. Loan purpose: to supplement working capital for business production, construction, and issuance of guarantee letters, with specific purposes outlined in each promissory note. The collateral is detailed in the agreement and amendments as follows: No. 01/SĐ-0242/2023/902-CV dated May 13, 2023; No. 02/SĐ-0242/2023/902-CV dated June 28, 2023; No. 03/SĐ-0242/2023/902-CV dated June 29, 2023; No. 04/SĐ-0242/2023/902-CV dated September 22, 2023; No. 05/SĐ-0242/2023/902-CV dated November 15, 2023; No. 06/SĐ-0242/2023/902-CV dated January 2, 2024; No. 07/SĐ-0242/2023/902-CV dated May 9, 2024; and No. 08/SĐ-0242/2023/902-CV dated June 27, 2024.

(b1) Long-term loan from Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch under the decreasing balance credit agreement No. 0171/2021/902-CV dated March 17, 2021, and amendments and supplements No. 01/SĐ-0171/2021/902-CV dated October 5, 2021; No. 02/SĐ-0171/2021/902-CV dated December 29, 2021. The maximum loan amount is VND 50,000,000,000, with a loan term of 60 months, and interest rates as per each promissory note. Loan purpose: investment in construction, expansion of the steel structure workshop, and investment in machinery and equipment to serve production and business activities. The loan is secured by the asset mortgage agreements No. 0002/2021/902-BĐ dated January 7, 2021, asset mortgage agreement No. 0033/2021/902-BĐ dated October 5, 2021, and amendments No. 01/SĐ-0171/2021/902-CV dated October 5, 2021; No. 02/SĐ-0171/2021/902-CV dated December 29, 2021. The outstanding balance as of December 31, 2024, is VND 2,356,434,940, of which the long-term loan due for repayment is VND 1,820,076,000).

(b2) Long-term finance lease liabilities with Sacombank - Leasing Company Limited under two finance lease agreements:

Finance lease agreement No. SBL010202206030 dated June 20, 2022, with a loan term of 48 months, an interest rate of 9% per year until December 31, 2022. From January 1, 2023, the interest rate will change according to the bank's announcement. Purpose of the loan: to purchase a vehicle for business production. The outstanding balance as of December 31, 2024, is VND 400,552,592, of which the finance lease liability due for repayment is VND 289,444,416.

Finance lease agreement No. SBL010202207046 dated July 26, 2022, with a loan term of 48 months, an interest rate of 9% per year until February 1, 2023. From February 1, 2023, the interest rate will change according to the bank's announcement. Purpose of the loan: to purchase a vehicle for business production. The outstanding balance as of December 31, 2024, is VND 301,120,708, of which the finance lease liability due for repayment is VND 168,068,784.





**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

**Notes to the separate financial statements (continued)**

**c. Details of finance lease liability repayment**

Object	Current year			Previous year		
	Total finance lease payment	Lease interest payment	Principal repayment	Total finance lease payment	Lease interest payment	Principal repayment
Over 1 year to 5 years	1,022,107,300	107,080,900	915,026,400	628,794,000	171,280,800	457,513,200

**14. Trade payables**

	Unit: VND			
	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Afford to pay	Value	Afford to pay
<b>a) Short-term</b>	<b>262,355,736,277</b>	<b>262,355,736,277</b>	<b>80,772,488,553</b>	<b>80,772,488,553</b>
Decofi - Hoang An Construction Company Limited	13,123,587,703	13,123,587,703	13,123,587,703	13,123,587,703
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	-	-	9,479,460,000	9,479,460,000
Dong Tay Trade And Construction Investment Joint Stock Company	14,389,480,672	14,389,480,672	2,754,323,352	2,754,323,352
Nhan Luat Mien Nam Steel Joint Stock Company	20,238,526,297	20,238,526,297	-	-
Hong Ha Beton Joint Stock Company	13,003,287,751	13,003,287,751	-	-
Other accounts payable	201,600,853,854	201,600,853,854	55,415,117,498	55,415,117,498
<b>b) Long-term</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>262,355,736,277</b>	<b>262,355,736,277</b>	<b>80,772,488,553</b>	<b>80,772,488,553</b>

c) Trade payable to related parties: Refer to note VII.2.

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

**Notes to the separate financial statements (continued)**

**15. Advances from customers**

	<u>Ending balance VND</u>	<u>Beginning balance VND</u>
<b>a) Short-term</b>	<b>42,282,366,252</b>	<b>21,441,093,255</b>
Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	-	4,993,586,321
Thien Binh Minh Joint Stock Company	-	2,264,381,896
Phuc Dat Hotel Travel Company Limited	-	5,732,144,143
Phu My - Quy Nhon Investment Construction Limited Company	-	8,147,788,904
Green View Development And Investment Company Limited	9,376,263,981	-
Kim Son Investment Hotel Joint Stock Company	32,800,515,921	-
Other subjects	105,586,350	303,191,991
<b>b) Long-term</b>	-	-
<b>Total</b>	<b><u>42,282,366,252</u></b>	<b><u>21,441,093,255</u></b>

c) Advance payment from customers is from related parties: Refer to note VII.2.

**16. Taxes and other payables to the State**

	<i>Unit: VND</i>			
	<u>Beginning balance</u>	<u>Payable within the year</u>	<u>Paid within the year</u>	<u>Ending balance</u>
<b>a) Payable</b>	<b>11,379,914,017</b>	<b>27,504,720,015</b>	<b>30,762,560,999</b>	<b>8,122,073,033</b>
Value-added tax	1,720,062,298	12,824,628,659	11,972,280,759	2,572,410,198
Corporate income tax	9,527,675,585	10,635,453,866	15,790,524,652	4,372,604,799
Personal income tax	132,176,134	3,983,113,332	2,938,231,430	1,177,058,036
Land tax and land rental fees	-	52,542,158	52,542,158	-
Other taxes	-	8,982,000	8,982,000	-
<b>b) Receivable</b>	-	-	-	-



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
Notes to the separate financial statements (continued)

**17. Payable expenses**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
<b>a) Short-term</b>	<b>46,172,129,765</b>	<b>24,215,620,764</b>
Accrued construction costs	46,172,129,765	24,215,620,764
<b>b) Long-term</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>46,172,129,765</b>	<b>24,215,620,764</b>

**18. Other payables**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
<b>a) Short-term</b>	<b>10,934,433,777</b>	<b>846,996,710</b>
Union funds	43,302,600	-
Dividends payable to shareholders	602,634,900	606,937,450
Severance pay payable	-	58,435,149
Winbuild Construction - Investment Joint Stock Company (*)	10,000,000,000	-
Other payables	288,496,277	181,624,111
<b>b) Long-term</b>	<b>2,000,000,000</b>	<b>2,000,000,000</b>
Receive long-term deposits	2,000,000,000	2,000,000,000
<b>Total</b>	<b>12,934,433,777</b>	<b>2,846,996,710</b>

**d) Other payables to related parties: Refer to note VII.2.**

(\*) This amount is the payment authorized by Kim Son Hotel Investment Joint Stock Company to be made to Winbuild Construction - Investment Joint Stock Company according to the Agreement on the Settlement of Three-Party Payment dated July 18, 2024. Accordingly, the company records a reduction in the payable amount to Kim Son Hotel Investment Joint Stock Company from the total advance reduction under Contract No. 01/2024/HDTC/KS-DCF dated January 16, 2024, and Contract Appendix No. 01/2024/PLHDTC/KS-DCF dated July 16, 2024

**19. Unearned revenue**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
<b>a) Short-term</b>	-	<b>54,545,455</b>
Office rental revenue	-	54,545,455
<b>b) Long-term</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>54,545,455</b>

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

Notes to the separate financial statements (continued)

**20. Owner's equity****a) Reconciliation table of changes in owners' equity**

Items	Owner's contributed capital	Share premium	Development Investment Fund	Undistributed after- tax profit	Unit: VND
					Total
<b>Balance at the beginning of previous year</b>	<b>150,000,000,000</b>	<b>100,873,505,300</b>	<b>29,100,496,283</b>	<b>7,440,359,493</b>	<b>287,414,361,076</b>
Increase in capital in the previous year	150,000,000,000				150,000,000,000
Profit in the previous year				10,597,688,473	10,597,688,473
Share issuance costs		(275,000,000)			(275,000,000)
Profit distribution for the year 2022					
- Development investment fund			715,993,204	(715,993,204)	-
- Reward and welfare fund				(357,996,602)	(357,996,602)
- Board of Directors remuneration				(143,198,641)	(143,198,641)
- Executive board bonus			-	(357,996,602)	(357,996,602)
<b>Balance at the end of the previous year</b>	<b>300,000,000,000</b>	<b>100,598,505,300</b>	<b>29,816,489,487</b>	<b>16,462,862,917</b>	<b>446,877,857,704</b>
<b>Balance at the beginning of this year</b>	<b>300,000,000,000</b>	<b>100,598,505,300</b>	<b>29,816,489,487</b>	<b>16,462,862,917</b>	<b>446,877,857,704</b>
Profit in the current year				39,384,164,583	39,384,164,583
Profit distribution for the year 2023		-			
- Development investment fund			1,059,768,847	(1,059,768,847)	-
- Reward and welfare fund				(794,826,635)	(794,826,635)
- Executive board bonus				(794,826,636)	(794,826,636)
<b>Balance at the end of this year</b>	<b>300,000,000,000</b>	<b>100,598,505,300</b>	<b>30,876,258,334</b>	<b>53,197,605,382</b>	<b>484,672,369,016</b>

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the separate financial statements (continued)****b) Details of owners' capital**

	<u>Ending balance</u> VND	%	<u>Beginning balance</u> VND	%
T.H.L Company Limited	60,000,000,000	20.00%	60,000,000,000	20.00%
Hoang Vu General Service - Trading - Import - Export Manufacturing Company Ltd	41,194,700,000	13.73%	41,194,700,000	13.73%
3T Investment Joint Stock Company	10,000,590,000	3.33%	10,069,590,000	3.36%
Other shareholders	188,804,710,000	62.93%	188,735,710,000	62.91%
<b>Total</b>	<b><u>300,000,000,000</u></b>	<b>100%</b>	<b><u>300,000,000,000</u></b>	<b>100%</b>

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
 Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
 Notes to the separate financial statements (continued)

**c) Capital transactions with owners**

	<u>Current year VND</u>	<u>Previous year VND</u>
<b>Owners' investment capital</b>		
At the beginning of year	300,000,000,000	150,000,000,000
Increase in the year	-	150,000,000,000
Decrease in the year	-	-
At the end of year	300,000,000,000	300,000,000,000

**d) Share**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<b>Number of shares registered for issuance</b>	30,000,000	30,000,000
<b>Number of shares sold to the public</b>	30,000,000	30,000,000
- Common shares	30,000,000	30,000,000
- Preferred shares	-	-
<b>Number of shares to be redeemed</b>	-	-
- Common shares	-	-
- Preferred shares	-	-
<b>Number of outstanding shares</b>	30,000,000	30,000,000
- Common shares	30,000,000	30,000,000
- Preferred shares	-	-

*Par value of outstanding shares: 10,000 VND..*

**21. Off-balance sheet items**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Bad debts written off	1,929,280,509	1,929,280,509

**VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE SEPARATE INCOME STATEMENT**

**1. Revenue from sales and services**

	<u>Current year VND</u>	<u>Previous year VND</u>
Construction contract revenue	1,283,678,108,266	573,077,280,852
Revenue from sales of goods and provision of services	42,726,962,645	36,975,999,697
<b>Total</b>	<u>1,326,405,070,911</u>	<u>610,053,280,549</u>

Revenue to related parties: Refer to note VII.2.

**2. Cost of goods**

	<u>Current year VND</u>	<u>Previous year VND</u>
Cost of construction contracts	1,181,858,740,393	510,638,208,463
Cost of goods sold and services provided	35,417,404,439	32,305,652,005
<b>Total</b>	<u>1,217,276,144,832</u>	<u>542,943,860,468</u>

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
Notes to the separate financial statements (continued)

3. Financial income	Current year VND	Previous year VND
Interest on deposits	97,972,493	110,528,933
<b>Total</b>	<b>97,972,493</b>	<b>110,528,933</b>
4. Financial expenses	Current year VND	Previous year VND
Interest expenses	8,914,786,699	34,031,495,582
Provision for and reversal of provision for impairment of investments	(2,162,543,327)	2,162,543,327
Loss on disposal of subsidiary	-	1,492,686,687
<b>Total</b>	<b>6,752,243,372</b>	<b>37,686,725,596</b>
5. Selling expenses	Current year VND	Previous year VND
Other expenses	594,949,485	441,236,272
<b>Total</b>	<b>594,949,485</b>	<b>441,236,272</b>
6. Administrative expenses	Current year VND	Previous year VND
Salary expenses	29,574,091,345	19,295,299,145
Materials and supplies expenses	3,221,032,860	4,898,280,130
Depreciation expenses for fixed assets	1,092,891,006	1,020,115,720
Tax and fee expenses	1,514,702,599	209,713,466
Outsourcing service expenses	3,807,117,127	3,792,579,727
Other expenses	13,017,420,932	5,621,687,595
<b>Total</b>	<b>52,227,255,869</b>	<b>34,837,675,783</b>
7. Other income	Current year VND	Previous year VND
Income from asset disposal	171,363,689	-
Income from contract penalty	308,636,090	25,327,640,477
Other income	1,391,377,808	1,596,514,828
<b>Total</b>	<b>1,871,377,587</b>	<b>26,924,155,305</b>

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
Notes to the separate financial statements (continued)

**8. Other expenses**

	Current year VND	Previous year VND
Asset disposal expenses	-	558,470,193
Contract penalty expenses and other expenses	1,504,208,984	184,309,493
<b>Total</b>	<b>1,504,208,984</b>	<b>742,779,686</b>

**9. Cost by factor**

	Current year VND	Previous year VND
Cost of materials, supplies	553,946,235,440	194,458,282,855
Labor costs	80,649,958,261	47,068,584,866
Depreciation expenses for fixed assets	5,529,277,654	4,511,074,551
Outsourced service expenses	697,820,148,928	330,949,810,362
Other cash expenses	25,972,984,856	11,269,034,514
<b>Total</b>	<b>1,363,918,605,139</b>	<b>588,256,787,148</b>

**10. Current corporate income tax expense**

Corporate income tax payable by the company is determined at a tax rate of 20% on taxable income. The company's tax finalization will be subject to inspection by the tax authorities. Due to the application of laws and tax regulations concerning various types of transactions, which may be interpreted in different ways, the tax amount presented in the financial statements may change based on the tax authorities' decision.

The estimated current corporate income tax of the company is presented below:

	Current year VND	Previous year VND
<b>Total profit before tax</b>	<b>50,019,618,449</b>	<b>20,435,686,982</b>
Adjustment to accounting profits to determine corporation income taxable profit	3,157,650,880	27,202,690,945
- Increases	5,320,194,207	27,202,690,945
+ <i>Non-deductible expenses</i>	5,320,194,207	3,087,630,065
+ <i>Non-deductible interest expenses</i>	-	24,115,060,880
- Decreases	2,162,543,327	-
+ <i>Non-taxable income</i>	2,162,543,327	-
<b>Total taxable profits</b>	<b>53,177,269,329</b>	<b>47,638,377,927</b>
Corporate income tax rate	20%	20%
Corporate income tax expenses of current years	10,635,453,866	9,527,675,585
Corporate income tax expenses of previous years	-	310,322,924
<b>Current corporate income tax expenses</b>	<b>10,635,453,866</b>	<b>9,837,998,509</b>



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

**Notes to the separate financial statements (continued)**

**VII. OTHER INFORMATION**

**1. Subsequent events information**

There are no significant events occurring after the date of the separate financial statements that require adjustment or disclosure in the separate financial statements.

**2. Information about related parties**

**2.1 List of related parties**

<b>Related parties</b>	<b>Relationship</b>
T.H.L Company Limited	Shareholder
Hoang Vu General Service - Trading - Import - Export Manufacturing Company Ltd	Shareholder
3T Investment Joint Stock Company	Shareholder
Decofi - Hoang An Construction Company Limited	Subsidiary
Eras Land Real Estate Joint Stock Company	Related parties to major shareholders
Era Development And Construction Investment Company Limited	Related parties to major shareholders
Eras Da Lat Investment Joint Stock Company	Related parties to the Chairman of the Board of Directors
High Rise Sai Gon Investment Corporation	Related parties to the Chairman of the Board of Directors
Phuc An Gia Real Estate Investment Limited Liability Company	Related parties to the Chairman of the Board of Directors
Useful Valuation & Consultancy Joint Stock Company	Related parties to the Chairman of the Board of Directors
Eras Holdings Investment Joint Stock Company	Related parties to members of the Board of Directors
Bao Minh Securities Company	Related parties to members of the Board of Directors
Eco Green Viet Nam Development And Construction Investment Company Limited	Related parties to members of the Board of Directors
Green View Development And Investment Company Limited	Related parties to members of the Board of Directors
Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Related parties to the Head of the Supervisory Board
New Era Cold Storage Joint Stock Company	Related parties to members of the Supervisory Board

Key management personnel and related individuals include: Members of the Board of Directors, the Board of Management, Board of Supervisors, the Chief Accountant, and close family members of these individuals.

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the separate financial statements (continued)****2.2 Transactions with related parties**

During the year, the Company entered into transactions with related parties. The main transactions (excluding VAT) are as follows:

Related parties	Transaction details	Transaction value VND	
		Current year	Previous year
3T Investment Joint Stock Company	Purchasing goods	-	16,350,403,940
Era Development And Construction Investment Company Limited	Investment cooperation	160,000,000,000	-
	Construction revenue	427,054,890	103,600,000
Eras Da Lat Investment Joint Stock Company	Transfer of equity in associate company	150,000,000,000	-
	Equity contribution to associate company	-	150,000,000,000
	Construction revenue	14,441,603,001	37,140,077,296
High Rise Sai Gon Investment Corporation	Office leasing revenue, electricity, water	123,002,579	242,648,888
Phuc An Gia Real Estate Investment Limited Liability Company	Construction revenue	55,330,968,913	14,000,982,548
Useful Valuation & Consultancy Joint Stock Company	Purchase of automobiles	118,333,334	-
	Asset valuation	2,727,273	48,827,273
Bao Minh Securities Company	Consulting fees	50,000,000	180,000,000
Green View Development And Investment Company Limited	Investment cooperation	155,000,000,000	-
	Construction revenue	-	1,753,136,850
Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Construction revenue	137,640,524,586	32,342,599,972
New Era Cold Storage Joint Stock Company	Construction revenue	175,408,111,907	1,166,639,867
	Office leasing revenue, electricity, water	21,645,346	121,322,817
	Electricity and water expenses for the project	223,290,061	7,665,295
	Purchase of tools and equipment	55,050,505	-

As of the end of the accounting period, the outstanding amounts with related parties are as follow

Related parties	Ending balance	Beginning balance
<b>Accounts receivable (note V.3)</b>	<b>114,151,884,597</b>	<b>458,731,101</b>
Era Development And Construction Investment Company Limited	46,121,928	-
Eras Da Lat Investment Joint Stock Company	4,570,813,725	-
High Rise Sai Gon Investment Corporation	-	90,789,985
Phuc An Gia Real Estate Investment Limited Liability Company	47,457,446,426	-
Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	24,560,669,942	-



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the separate financial statements (continued)**

New Era Cold Storage Joint Stock Company	37,516,832,576	367,941,116
<b>Advances to suppliers (note V.4)</b>		- 34,000,000,000
Eras Land Real Estate Joint Stock Company		- 34,000,000,000
<b>Other receivables (note V.5)</b>	<b>315,000,000,000</b>	<b>21,065,000,000</b>
Eras Land Real Estate Joint Stock Company		- 13,030,000,000
Era Development And Construction Investment Company Limited	160,000,000,000	-
Eco Green Viet Nam Development And Construction Investment Company Limited		- 8,035,000,000
Green View Development And Investment Company Limited	155,000,000,000	-
<b>Accounts payable (note V.14)</b>	<b>13,147,848,981</b>	<b>17,176,102,020</b>
3T Investment Joint Stock Company		- 1,052,514,317
Decofi - Hoang An Construction Company Limited	13,123,587,703	13,123,587,703
Eco Green Viet Nam Development And Construction Investment Company Limited		- 3,000,000,000
New Era Cold Storage Joint Stock Company	24,261,278	-
<b>Advances from customers (note V.15)</b>	<b>9,376,263,981</b>	<b>5,296,778,312</b>
Eras Da Lat Investment Joint Stock Company		- 303,191,991
Green View Development And Investment Company Limited	9,376,263,981	-
Phan Thiet Homeland Beach Company Limited		- 4,993,586,321

Income of the Board of Directors, the Board of Management, Supervisory Board, and Chief Accountant during the year:

Full Name	Position	Details	Current year VND	Previous year VND
<b>Board of directors, Board of management</b>				
Mr Pham Hung Cuong	Chairman	Remuneration	311,000,000	125,000,000
Mr Nguyen Ba Tho	Independent member	Remuneration	60,000,000	90,000,000
Mr Pham Duy Quang	Member	Remuneration	-	24,000,000
Mr Hoang Van Thang	Member	Remuneration	-	70,000,000
Mr Ho Viet Trung	Independent member	Remuneration	90,000,000	60,000,000
Mr Nguyen Minh Tam	Member	Remuneration	90,000,000	30,000,000



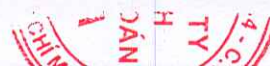
**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

Notes to the separate financial statements (continued)

Full Name	Position	Details	Current year VND	Previous year VND
Mr Chu Quang Huan	General Director	Salaries	1,667,826,245	1,054,967,370
	Vice Chairman	Remuneration	90,000,000	30,000,000
	Deputy General Director	Salaries	1,473,735,170	906,988,046
Mr Tran Thuan Loi	Deputy General Director	Salaries	264,232,016	-
<b>Supervisory Board</b>				
Ms Tran Thi Binh An	Head	Remuneration	212,000,000	108,000,000
Ms Nguyen Thi Thuy Linh	Member	Remuneration	-	18,000,000
Ms Le Thi Minh	Member	Remuneration	102,000,000	45,000,000
Mr Nguyen Ba Tho	Member	Remuneration	55,000,000	75,000,000
Ms Le Thi Tinh	Member	Remuneration	24,000,000	-
<b>Other key members</b>				
Mr Le Thanh Tung	Chief Financial Officer	Salaries	662,804,150	-
Mr Duong Dinh Tam	Chief accountant	Salaries	774,934,632	506,491,066



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

**Notes to the separate financial statements (continued)**

---

**3. Segment reporting**

Segment information is presented by business segment and geographic area. The primary segment reporting is by business segment, based on the Company's organizational structure, internal management, and internal financial reporting system.

***Geographic area***

The Company operates only within the territory of Vietnam, so it does not present segment reporting by geographic area.

***Business segment***

The Company's main business activity is construction, therefore, segment reporting by business segment is not presented.

**4. Secured assets**

The Company has pledged fixed assets to secure the bank loans (see Notes V.9, V.10, and V.13). As at 31 December 2024, the Company does not hold any collateral from other entities.

**5. Credit risk**

Credit risk is the risk that partners will not perform its obligations under the provisions of a financial instrument or contract leading to financial losses. Company has credit risk from its business activities (primarily accounts receivable for customers) and from its own financial operations, including bank deposits and other financial instruments.

**Account receivable**

The management of customer credit risk based on Company policies, procedures and process control of the Company relating to the management of customers credit risk.

Customer receivables which are unpaid are regularly monitored. The analysis of the ability to be made redundant at the reporting date on the basis of each large customer. On this basis, Company does not have risk of credit concentration.

**Bank deposits**

Most bank deposits of Company shall be deposited at the prestigious banks in Vietnam. The Company found that concentrations of credit risk for bank deposits are low.

**6. Liquidity risk**

Liquidity risk is the risk that Company has difficulty in complete the financial obligations due to lack of capital. Liquidity risk of the Company arises mainly due to mismatch in the maturities of financial assets and financial liabilities.

Company manage liquidity risk through maintaining the ratio of cash and cash equivalents at the level that Board of Directors thought its sufficient to provide financial support for the business of Company and to minimize impact of changing cash flows.

Information maturities of financial liabilities of the Company based on the value without discounting payments under the contract as follows:

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the separate financial statements (continued)**

Unit: VND

	Under 01 year	From 01 year to 05 years	Total
<b>Ending balance</b>	<b>564,167,991,727</b>	<b>2,780,519,040</b>	<b>566,948,510,767</b>
Accounts payable	262,355,736,277	-	262,355,736,277
Advances from customers	42,282,366,252	-	42,282,366,252
Loans and finance lease liabilities	181,040,358,837	780,519,040	181,820,877,877
Other payables	78,489,530,361	2,000,000,000	80,489,530,361
<b>Beginning balance</b>	<b>285,601,165,205</b>	<b>5,515,621,440</b>	<b>291,116,786,645</b>
Accounts payable	80,772,488,553	-	80,772,488,553
Advances from customers	21,441,093,255	-	21,441,093,255
Loans and finance lease liabilities	144,182,106,447	3,515,621,440	147,697,727,887
Other payables	39,205,476,950	2,000,000,000	41,205,476,950

The Company believe that the risk level for payments to financial liabilities is low. The company can settle their current portion of debts from operating cash flow and the gain from financial liabilities on due dates.

**7. Market risk**

Market risk is the risk that fair value or future value of cash flows from financial instruments will fluctuate with changing of market prices. Market risk includes three types: foreign currency risk, interest rate risk and other price risk.

**Foreign currency risk**

Foreign currency risk is the risk that fair value or future cash flows of financial instruments will fluctuate with changes in the exchange rate.

Company management of exchange risks by considering the current market and expected the company to plan for the future trading in foreign currency. Company monitored the risks to assets and financial liabilities in foreign currency.

**Interest rate risk**

Interest rate risk is the risk that fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes of market interest rates. The risk of changes in market interest rates of the Company primarily related to short-term deposits and loans.

The Company manages interest rate risk by closely monitoring market conditions relevant, by that Company will determine the appropriate interest rate policy for risk limited purpose Company.

The Company does not perform a sensitivity analysis for interest rate risk because interest rate changes at the reporting date is not significant.

**Other price risk**

Other price risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to market price changes, other than changes in interest rates and exchange rates.

**8. Information about going concern**

During the year, there were no activities or events that significantly affected the Company's ability to continue as a going concern. Therefore, the Company's separate financial statements are prepared on the assumption that the Company will continue to operate



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**

Address: 28 Mac Dinh Chi, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

**Notes to the separate financial statements (continued)**

**9. Comparative figures**

The comparative figures are those in the separate financial statements for the fiscal year ended 31 December 2023, which have been audited.

Prepared by



Dang Thi Xinh

Ho Chi Minh City, 28 March 2025

Chief Accountant



Duong Dinh Tam

Deputy General Director



Chu Quang Huan

